



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ

ÚSTAV MANAGEMENTU

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT

INSITUTUTE OF MANAGEMENT

## HODNOCENÍ FINANČNÍ SITUACE PODNIKU

FINANCIAL SITUATION OF THE COMPANY EVALUATION

### Diplomová práce

Master's thesis

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

BC. MICHAELA MOUČKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

PROF. ING. MÁRIA REŽŇÁKOVÁ, CSC.

BRNO 2013

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

**Bc. Michaela Moučková**

---

Řízení a ekonomika podniku (6208T097)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských, magisterských a doktorských studijních programů zadává diplomovou práci s názvem:

**Hodnocení finanční situace podniku**

v anglickém jazyce:

**Financial Situation of the Company Evaluation**

Pokyny pro vypracování:

Úvod  
Vymezení problému a cíle práce  
Teoretická východiska práce  
Charakteristika analyzovaného podniku  
Analýzy úrovně hospodaření a efektivnosti financování podniku  
Shrnutí výsledků analýzy a návrh doporučení  
Seznam použité literatury  
Přílohy


Seznam odborné literatury:


- GRÜNWARD, R., HOLEČKOVÁ, J. Finanční analýza a plánování podniku. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 318 s. ISBN 978-80-86929-26-2.
- KISLINGEROVÁ, E. a kol. Manažerské finance. 2. vydání. Praha: C. H. Beck. 2007. 745 s. ISBN 978-80-7179-903-0.
- KISLINGEROVÁ, E., HNILICA, J. Finanční analýza – krok za krokem. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008. 135 s. ISBN 978-80-7179-713-5.
- REŽŇÁKOVÁ, M. a kol. Řízení platební schopnosti podniku. Praha: Grada, 2010. 190 s. ISBN 978-80-247-3441-5.
- SYNEK, M., KOPKÁNĚ, H., KUBÁLKOVÁ, M. Manažerské výpočty a ekonomická analýza. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2009. 301 s. ISBN 978-80-7400-154-3.

Vedoucí diplomové práce: prof. Ing. Mária Režňáková, CSc.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/13.



  
doc. PhDr. Martina Rašticová, Ph.D.  
Ředitel ústavu

  
doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.  
Děkan

V Brně, dne 3.12.2012

## **Anotace**

Diplomová práce se zabývá problematikou hospodaření developerské společnosti Akro Real a.s., jejichž hlavní činností je development malých a středních projektů v oblasti bytové a komerční výstavby. Obsahuje také návrh doporučených opatření pro udržení či zlepšení její stávající finanční situace.

## **Annotation**

This Diploma thesis deals with the management of the development company Akro Real a.s., whose core business is development of small and medium-sized projects in the residential and commercial construction area. The thesis also includes a proposal of recommended measures to maintain or improve the current financial state.

## **Klíčová slova**

Finanční situace podniku

Finanční analýza

Poměrové ukazatele

Likvidita

Rentabilita

Zadluženost

## **Key words**

Financial situation of company

Financial analysis

Ratio indicators

Liquidity

Profitability

Indebtedness



**Bibliografická citace**

MOUČKOVÁ, M. *Hodnocení finanční situace podniku*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2013. 96 s. Vedoucí diplomové práce prof. Ing. Mária Režňáková, CSc..

**Čestné prohlášení:**

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušila autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 S., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 10. ledna 2013

-----

podpis

**Poděkování:**

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí mé diplomové práce paní prof. Ing. Márii Režňákové, CSc. za zájem, připomínky a čas, který věnovala mé práci. Dále bych ráda poděkovala za spolupráci firmě Akro Real a.s., a to zejména panu Ing. Lukáši Najmanovi za konzultaci a pomoc při řešení obtížných situací.

## **OBSAH:**

ÚVOD.....	10
1. CÍL DIPLOMOVÉ PRÁCE.....	11
2. TEORETICKÁ VÝCHODISKA HODNOCENÍ FINANČNÍ SITUACE PODNIKU .....	12
2.1. Výkonnost podniku .....	12
2.2. Finanční analýza.....	12
2.3. Technická analýza podniku.....	14
2.3.1. Analýza absolutních ukazatelů .....	15
2.3.2. Analýza poměrových ukazatelů.....	17
2.3.3. Analýza soustav ukazatelů.....	28
3. BYTOVÁ VÝSTAVBA V ČESKÉ REPUBLICE.....	30
3.1. Pořizovací hodnota bytů.....	32
3.2. Rezidenční development v Praze .....	33
4. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI AKRO REAL A.S. ....	35
4.1. Podnikatelská činnost společnosti.....	35
4.2. Stav majetku a ekonomické výsledky .....	36
4.3. Dceřiné společnosti: .....	36
4.4. Výběr společností pro porovnání .....	40
5. FINANČNÍ ANALÝZA SPOLEČNOSTI AKRO REAL A.S. ....	43
5.1. Majetková struktura .....	43
5.2. Finanční struktura.....	46
5.3. Analýza výkazu zisku a ztráty.....	48
5.3.1. Struktura výnosů .....	50
5.3.2. Struktura nákladů .....	50
5.4. Produktivita práce .....	55

5.5.	Ekonomický normál .....	56
5.6.	Čistý pracovní kapitál .....	57
5.7.	Analýza poměrových ukazatelů .....	59
5.7.1.	Analýza likvidity .....	59
5.7.2.	Analýza aktivity .....	61
5.7.3.	Analýza zadluženosti .....	64
5.7.4.	Analýza rentability .....	67
5.8.	Rozklad ukazatele ROE .....	70
5.9.	Spider analýza a graf .....	75
5.10.	Zhodnocení finanční analýzy .....	80
6.	NÁVRHY NA ZLEPŠENÍ FINANČNÍ SITUACE PODNIKU .....	83
6.1.	Rozbor likvidity .....	83
6.2.	Refinancování stálých aktiv .....	84
6.3.	Řízení pohledávek .....	86
6.3.1.	Smluvní pokuta .....	87
6.3.2.	Zajišťovací směnka .....	87
6.4.	Rozbor finančních ukazatelů .....	88
7.	ZÁVĚR .....	90
8.	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....	92
9.	PŘÍLOHY .....	94
9.1.	Seznam tabulek .....	94
9.2.	Seznam grafů .....	95
9.3.	Seznam obrázků .....	96
9.4.	Seznam schémat .....	96
9.5.	Seznam příloh .....	96

## ÚVOD

Aby mohl podnik úspěšně růst v náročných podmínkách tržní ekonomiky, je nutné rozvinout jeho schopnosti, přidávat nové výkony a umět prodávat tam, kde většina konkurentů neuspěla. Podnik by měl znát příčiny svého úspěchu, popř. neúspěchu, zejména proto, aby byl schopen předvídat a ovlivňovat faktory vedoucí k jeho prosperitě.

Zhodnocení ekonomické výkonnosti podniku jednoduchým a rychlým způsobem je hlavním přáním at' již investorů, tak vlastníků společností. Důležité je, co možná nejsnazším způsobem zjistit, zda je firma schopna zvyšovat svou hodnotu, a tím zabezpečit požadovaný výnos z investice. Obecně je považováno za základní cíl podniků maximalizace a zvyšování hodnoty v delším časovém období. Základním nástrojem je sledování jeho finanční výkonnosti.

Finanční analýza resp. sledování ukazatelů finanční analýzy je nástrojem, který nám dovoluje odhadovat působení ekonomických i neekonomických faktorů i s jejich budoucím vývojem. Své místo si v hodnocení ekonomické situace podniku našla finanční analýza zejména z důvodu vysoké proměnlivosti ekonomických dat, jejich obtížného zpracování, teoretických modelů prosperujících firem a neexistence obecně platných hodnot ukazatelů.

Tato diplomová práce se zabývá hodnocením finanční situace podniku. V teoretické části jsem vycházela z odborné literatury, dalším důležitými zdroji byly webové stránky a informační databáze. Nejprve jsou popsána teoretická východiska, jakým způsobem je prováděna finanční analýza a její metody. V další části této práce je provedena samotná finanční analýza společnosti Akro Real a.s., její výsledky jsou porovnávány s třemi konkurenčními podniky. Na závěr jsou vypracovány návrhy a doporučení vycházející z provedené finanční analýzy.

# 1. CÍL DIPLOMOVÉ PRÁCE

Cílem diplomové práce je s využitím metod finanční analýzy zhodnotit ekonomickou situaci společnosti Akro Real a.s., jejichž hlavní činností je development malých a středních projektů v oblasti bytové a komerční výstavby, porovnat výsledky s podobnými podniky dle oboru činnosti a navrhnout opatření ke zlepšení finanční situace společnosti. K tomu budou použity metody finanční analýzy a analýza nákladovosti. Na základě výsledků dosažených z provedených analýz budou formulovány návrhy a doporučení k udržení, či zlepšení výkonnosti podniku.

Hlavním podkladem pro zpracování této práce jsou účetní výkazy z let 2007, 2008, 2009, 2010 a 2011.

V práci budou použité metody:

- Analýza majetkové struktury a finanční struktury
- Analýza výkazu zisku a ztrát (struktura výnosů a nákladů)
- Analýza produktivity práce
- Analýza čistého pracovního kapitálu
- Analýza poměrových ukazatelů – likvidity (likvidita 1., 2. a 3. stupně), aktivity (obrat celkových aktiv, doba obratu zásob, pohledávek a závazků), zadluženosti (celková zadluženost, koeficient financování, úrokové krytí a doba splácení dluhu) a rentability (rentabilita aktiv, vlastního kapitálu, tržeb). Porovnání výsledků s konkurencí.
- Provedení pyramidového rozkladu ukazatele ROE – Du Pontův diagram

## **2. TEORETICKÁ VÝCHODISKA HODNOCENÍ FINANČNÍ SITUACE PODNIKU**

### **2.1. Výkonnost podniku**

Výkonnost podniku je vymezena jako schopnost, co nejlépe zhodnocovat vložené finanční prostředky. Značí jeho schopnost dosahovat určitých výsledků, které jsou srovnatelné s danými kritérii a také s výsledky jiných podniků.

S rostoucí výkonností podniku roste také jeho atraktivnost pro budoucí investory, kteří se rozhodují, kam vložit jejich finanční prostředky. Aby podniku rostla atraktivnost, je nutné, aby byla jeho výkonnost vyšší než u ostatních podniků.

Každý podnik je spojen s množstvím zájmů, jejichž nositeli jsou tzv. stakeholders. Jsou to zejména vlastníci, zaměstnanci, zákazníci, věřitelé, dodavatelé. Ti všichni požadují od podniku nějaký přínos. Vlastníci vyžadují výplatu dividend a růst akcií, zaměstnanci růst mezd, zákazníci uspokojení svých požadavků a dodavatelé včasné platby svých pohledávek. Tedy v zájmu všech stakeholderů je, aby docházelo k zhodnocování společnosti (rozvoj, perspektiva a konkurenceschopnost).<sup>1</sup>

Je důležité, aby podnik měřil svou výkonnost, znal její výši a snažil se o její zlepšení. Jedním z nástrojů k měření výkonnosti podniku je finanční analýza.

### **2.2. Finanční analýza**

Finanční analýza podniku je analýzou finančních výsledků podniku, představuje ohodnocení minulosti, současnosti a také předpokládané budoucnosti finančního hospodaření firmy. Finanční analýza hodnotí fungování mechanismu financí podniku

---

<sup>1</sup> Neumaierová, Neumaier (2002)



dle stavu a vývoje finanční situace, a dle účinků provozní, investiční a finanční činnosti na vývoj finanční situace.

Jejím cílem je poznat finanční zdraví podniku. „Finanční zdraví podniku závisí na jeho výkonnosti a finanční pozici. Vyjadřuje míru odolnosti financí podniku vůči externím a interním provozním rizikům za dané finanční situace. Pokud podnik nejeví příznaky hrozící finanční tísně, lze se domnívat, že v dohledné budoucnosti (do roka) nedojde k úpadku pro platební neschopnost.“<sup>2</sup>

Finanční analýza potřebuje velké množství dat z různých informačních zdrojů, čerpají se informace především z účetních výkazů finančního účetnictví (rozvaha, výkaz zisků a ztrát, přehled o finančních tocích), informací finančních analytiků, manažerů podniku a výroční zprávy.

Na metody finanční analýzy je možno dívat se několika pohledy. Obecně existují dva přístupy, které slouží k hodnocení hospodářských jevů, a to fundamentální a technická analýza:<sup>3</sup>

- Fundamentální analýza je založena na zkušenostech a subjektivních pocitech odborníků a také na rozsáhlých znalostech o vzájemných souvislostech mezi ekonomickými a mimoekonomickými jevy. Východiskem této analýzy je většinou identifikace prostředí podniku.
- Technická analýza používá ke zpracování ekonomických dat matematických, statistických a dalších algoritmizovaných metod.

Dále se budu v práci zabývat pouze technickou analýzou.

---

<sup>2</sup> Grünwald (2007), str. 23

<sup>3</sup> Sedláček (2011)

## 2.3. Technická analýza podniku

Metody technické analýzy můžeme rozdělit dle metody na ty, které využívají elementární matematiku a na ty, jež jsou založeny na složitějších matematických postupech.

„Metody elementární technické analýzy: <sup>4</sup>

- Analýza absolutních ukazatelů (stavových i tokových)
  - Analýza trendů (horizontální analýza)
  - Procentní rozbor (vertikální analýza)
- Analýza rozdílových ukazatelů (fondů finančních prostředků)
- Analýza cash flow
- Analýza poměrových ukazatelů
  - Rentability
  - Aktivita
  - Zadluženosti a finanční struktury
  - Likvidita
  - Kapitálového trhu
  - Provozní činnosti
  - Cash flow
- Analýza soustav ukazatelů
  - Pyramidové rozklady
  - Predikční modely“

„Vyšší metody finanční analýzy: <sup>5</sup>

- Matematicko-statistické metody
  - Bodové odhady
  - Statistické testy odlehlých dat
  - Empirické distribuční funkce
  - Korelační koeficienty

---

<sup>4</sup> Sedláček (2001), str. 8

<sup>5</sup> Sedláček (2001), str. 9

- Regresní modelování
- Analýza rozptylu
- Faktorová analýza
- Diskriminační analýza
- Nestatistické metody
  - Matné (fuzzy) množiny
  - Expertní systémy
  - Gnostická teorie neurčitých dat“

V praktické části diplomové práce se budu zabývat pouze elementárními metodami technické analýzy.

### **2.3.1. Analýza absolutních ukazatelů**

Výchozím bodem finanční analýzy je horizontální a vertikální analýza. Obě analýzy umožňují vidět původní absolutní údaje z účetních výkazů v určitých souvislostech. Absolutní ukazatele vyjadřují určitý jev bez vztahu k jinému jevu. Jsou velmi citlivé na velikost podniku, což komplikuje jejich použití při porovnání výsledků různých podniků, mohou se však snadno srovnávat v rámci jednoho podniku.

#### **Horizontální analýza**

Horizontální analýza neboli analýza trendů slouží k porovnání změny ukazatelů v čase, tedy konkrétně meziroční změny jednotlivých položek finančních výkazů.

Základními způsoby, jak kvantifikovat meziroční změny, je využít různé indexy či difference (rozdíly). Lze zjistit, o kolik procent se jednotlivé položky bilance oproti minulému roku změnily (tj. index), nebo o kolik se jednotlivé položky změnily v absolutních číslech (tj. difference).

Matematicky se mohou indexy formalizovat způsobem, že se označí hodnota bilanční položky  $i$  v čase  $t$  jako  $B_i(t)$ , pak indexem, který odráží vývoj položky v relaci k minulému časovému období, se rozumí:<sup>6</sup>

$$I_{t-1}^i = \frac{B_i(t)}{B_i(t-1)}, \text{ příp. } I_{t-1}^i = \frac{B_i(t) - B_i(t-1)}{B_i(t-1)} = \frac{B_i(t)}{B_i(t-1)} - 1$$

t	t - 1	Možné úpravy
+	+	Kladný výsledek charakterizuje zvýšení hodnoty a záporný snížení hodnoty položky. Není nutné provádět změny.
-	-	Je vhodné např. „uzávorkováním“ hodnoty upozornit, že kladný index znamená zvýšení ztráty, resp. „zápornosti“ položky.
+	-	Je nutné počítat absolutní hodnotu indexu, aby vyšel kladný výsledek znázorňující zvýšení hodnoty položky. Podnik přešel ze ztráty do zisku.
-	+	Vyjde záporný výsledek charakterizující snížení hodnoty položky. Podnik přešel ze zisku do ztráty.

**Tabulka 1: Možné úpravy indexu horizontální analýzy, Zdroj: Kislingerová (2008) str. 11**

Jestliže nelze vypočítat index (dělitel je roven nule), nebo nastane situace, kdy položka byla v minulém období velmi malá a v období následujícím vzrostla (index v procentech nabývá velkých hodnot), je vhodnější použít ke kvantifikaci změny difference. Matematický zápis pro diferenci změny, kde  $D_{t-1}^i$  je změna oproti minulému období v čase  $t$  a kde hodnota bilanční položky  $i$  značí  $B_i$ , by vypadal následujícím způsobem:<sup>7</sup>

$$D_{t-1}^i = B_i(t) - B_i(t-1)$$

## Vertikální analýza

V případě vertikální analýzy jinak také analýzy komponent posuzujeme jednotlivé složky majetku a kapitálu společnosti. Zajímá nás struktura aktiv a pasiv. Ekonomická stabilita záleží na schopnosti udržet rovnovážný stav majetku a kapitálu. Výhodou této

<sup>6</sup> Kislingerová (2008), str. 10

<sup>7</sup> Kislingerová (2008) str. 11

metody je, že umožňuje srovnávat analýzy z předchozích let, neboť není závislá na inflaci.

Vertikální analýza spočívá v tom, že se na jednotlivé položky finančních výkazů pohlíží v relaci k nějaké veličině. Pokud hledaný vztah označíme  $P_i$ , pak formalizovaný výpočet je následující ( $B_i$  značí velikost položky bilance a  $\sum B_i$  pak sumu hodnot položek v rámci určitého celku):<sup>8</sup>

$$P_i = \frac{B_i}{\sum B_i}$$

V případě rozvahy je volba sumy položek jednoznačná, tzn. (celková) bilanční suma. Jednotlivé položky rozvahy pak při tomto poměru odrážejí, z kolika procent se podílejí na bilanční sumě.

Jako základ pro procentní vyjádření se bere obvykle ve výkazu zisku a ztrát velikost tržeb (= 100%) a v rozvaze celková hodnota aktiv podniku.

### 2.3.2. Analýza poměrových ukazatelů

Poměrová analýza pracuje s poměrovými ukazateli vypočtenými jako podíl z absolutních ukazatelů. Tato analýza je základem finanční analýzy. Finanční poměr je možné získat vydělením kterékoli položky, nebo souboru položek z rozvahy, nebo výkazu zisku a ztrát jakoukoli jinou položkou. Ovšem finanční analýza by se měla zabývat pouze těmi poměry, které jsou relevantní ke konkrétnímu rozhodnutí.

„Do jmenovatele patří faktory vyvolávající rizika, tedy:“<sup>9</sup>

- Zdroje financování, zejména: pasiva (= aktiva), vlastní kapitál, cizí zdroje, dluhy, úročené dluhy, dlouhodobý kapitál, krátkodobé závazky

---

<sup>8</sup> Kislingerová (2008), str. 13

<sup>9</sup> Grünwald, Holečková (2007), str. 60

- Majetek, který váže kapitál, zejména: aktiva, dlouhodobý majetek, zásoby, krátkodobé pohledávky, krátkodobý finanční majetek, pracovní kapitál“

„V čitateli se objevují faktory, které rizika omezují, tedy: <sup>10</sup>

- Výnosy z majetku: výkony, tržby
- Zisk: zisk před odpisy, úroky a zdaněním, zisk před úroky a zdaněním, zisk před zdaněním, zisk po zdanění
- Likvidní majetek, zejména oběžný: zásoby, krátkodobé pohledávky, krátkodobý finanční majetek“

„Zvláštní postavení zaujímají univerzální poměrové ukazatele, které v čitateli i jmenovateli mají veličinu nehmotné povahy: <sup>11</sup>

- Všechny položky pasiv
- Dlouhodobý finanční majetek
- Nehmotná oběžná aktiva, tj. dlouhodobé a krátkodobé pohledávky, krátkodobý finanční majetek, a aktivní časové rozlišení
- Výnosy a náklady, všechny typy zisku
- Peněžní toky, tj. příjmy a výdaje peněžních prostředků“

Poměrové ukazatele lze rozdělit do několika skupin podle toho, z kterých účetních a neúčetních údajů pocházejí a také na jaké rysy hospodaření podniku jsou zaměřeny.

„Mezi pět nejběžnějších skupin poměrových ukazatelů patří: <sup>12</sup>

- Ukazatele likvidity (liquidity ratios) měřící schopnost podniku uspokojit své běžné závazky
- Ukazatele aktivity (asset management ratios) měřící schopnost podniku využívat svá aktiva
- Ukazatele zadluženosti (debt management ratios) měřící rozsah, v jakém je podnik financován cizím kapitálem

---

<sup>10</sup> Grünwald, Holečková (2007), str. 60

<sup>11</sup> Grünwald, Holečková (2007), str. 61

<sup>12</sup> Synek (2011), str. 354

- Ukazatele rentability (profitability ratios) měřící celkovou účinnost řízení podniku
- Ukazatele tržní hodnoty podniku (market value ratios) měřící cenu akcií a majetku podniku“

Nevýhodou poměrových ukazatelů je nízká schopnost vysvětlovat jevy.

## **Ukazatele likvidity**

Ukazatele likvidity měří schopnost podniku uspokojit své splatné závazky. Počítají se z položek rozvahy. V rozvaze jsou aktiva řazena podle stupně likvidity neboli podle toho, jak rychle je možno realizovat jejich přeměnu na hotovost. Ukazatele likvidity vyjadřují vztah mezi oběžnými aktivy a krátkodobými závazky a ukazují schopnost společnosti dostat včas svým finančním povinnostem.

Tato kapitola je spojena se třemi základními pojmy, které je dobré znát pro lepší pochopení problematiky:<sup>13</sup>

- Solventnost – představuje obecnou schopnost podniku získat prostředky na úhradu svých závazků
- Likvidita – je chápána jako momentální schopnost uhradit splatné závazky v „blízké budoucnosti“, je měřítkem krátkodobé nebo okamžité solventnosti
- Likvidnost – je jednou z charakteristik konkrétního druhu majetku, vyjadřuje schopnost jednotlivých aktiv rychle se přeměnit na peněžní prostředky bez větších ztrát

## **Ukazatel běžné likvidity**

Ukazatel běžné likvidity (current ratio), označovaný také jako likvidita 3. stupně, měří platební schopnost podniku z hlediska kratšího období. V čitateli jsou uvedeny veškerá oběžná aktiva, ve jmenovateli všechny peněžní závazky splatné do jednoho roku.

---

<sup>13</sup> Synek (2011)

$$\text{Běžná likvidita} = \frac{\text{oběžná aktiva}}{\text{krátkodobé závazky}}$$

Jedná se o poměrně hrubý ukazatel, jelikož jeho vypovídací schopnost je také závislá na struktuře a likvidnosti jednotlivých druhů oběžných aktiv a také na typu odvětví. Tento ukazatel srovnáváme s odvětvovým průměrem, ve světě se za přijatelnou hodnotu považují hodnoty v intervalu 1,5 – 2,5. Čím je hodnota ukazatele vyšší, tím menší je riziko platební neschopnosti vyvolané tím, že podnik neprodá své výrobky, nebo že odběratelé nezaplatí všechny své pohledávky. Ovšem příliš vysoká hodnota oběžných aktiv snižuje výkonnost podniku, neboť je jejich výnosnost téměř nulová.

### **Ukazatel pohotové likvidity**

Ukazatel pohotové likvidity (quick ratio), označovaný též jako likvidita 2. stupně, měří platební schopnost podniku po odečtení zásob z oběžných aktiv. Zásoby jsou považovány z oběžných zásob za položku nejméně likvidní, proto jsou vylučovány. Tento ukazatel lépe vystihuje okamžitou platební schopnost. Z důvodu opatrnosti se v některých případech zahrnují pohledávky jen v poloviční výši.

$$\text{Pohotová likvidita} = \frac{\text{oběžná aktiva} - \text{zásoby}}{\text{krátkodobé závazky}}$$

Čím je ukazatel pohotové likvidity vyšší, tím je úhrada krátkodobých peněžních závazků jistější. Tento ukazatel opět srovnáváme s odvětvovým průměrem. Standardními hodnotami jsou hodnoty v rozmezí 1 – 1,5, kritická hodnota je 1.

### **Ukazatel hotovostní likvidity**

Ukazatel hotovostní likvidity (cash ratio), označovaný také jako likvidita 1. stupně, je poměrový ukazatel, který nebere v úvahu ani krátkodobé pohledávky. Důvodem je, že tyto pohledávky nejsou okamžitě k dispozici. Ukazatel počítá pouze s penězi na účtech a s obchodovatelnými cennými papíry.



$$\text{Hotovostní likvidita} = \frac{\text{hotovosti a účty v bance + obchodovatelné cenné papíry}}{\text{krátkodobé závazky}}$$

Ukazatel peněžní likvidity nemá velkou vypovídací schopnost. Uvádí se, že by měl mít hodnotu alespoň 0,5.

## Ukazatele aktivity

Tato skupina ukazatelů se snaží změřit, jak úspěšně a efektivně hospodaří podnik se svými aktivy. Má-li jich více, než je účelné, vznikají mu zbytečné náklady a tím nízký zisk, má-li jich málo, přichází o tržby, které by mohl získat. S pomocí ukazatelů aktiv lze zjistit, zda je velikost jednotlivých druhů aktiv v rozvaze v poměru k současným nebo budoucím hospodářským aktivitám společnosti přiměřená. Ukazatele řízení aktiv jsou ukazatele kombinované, berou v úvahu jak údaje z rozvahy, tak i z výkazu zisku a ztrát. Ukazatele se počítají pro jednotlivé skupiny aktiv: zásoby, pohledávky, stálá aktiva a pro celková aktiva.<sup>14</sup>

## Obrat celkových aktiv

Obrat celkových aktiv (total assets turnover ratio) měří obrat neboli intenzitu použití všech aktiv, tj. udává počet obrátek za daný časový interval.

$$\text{Obrat celkových aktiv} = \frac{\text{tržby (výnosy)}}{\text{celková aktiva}}$$

„Hodnota ukazatele je srovnávána s odvětvovým průměrem, v případě, že je obrat stálých aktiv podniku nízký, měly by být zvýšeny tržby anebo odprodána některá aktiva.“<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Sedláček (2001)

<sup>15</sup> Blaha, Jindřichovská (2006), str. 61

## Obrat stálých aktiv

Obrat stálých aktiv (fixed assets turnover), jinak také ukazatel intenzity využití aktiv měří, jak efektivně podnik využívá budov, strojů, zařízení a jiných stálých aktiv. Udává, kolikrát se stálá aktiva obrátí za rok. Úroveň tohoto ukazatele je důležitá při úvahách o nových investicích.

$$\text{Obrat stálých aktiv} = \frac{\text{tržby}}{\text{stálá aktiva v zůstatkových cenách}}$$

U mezipodnikového srovnávání je důležité dát pozor na stáří stálých aktiv, na rozdílly dané metodou odepisování, počítat se současnými hodnotami stálých aktiv. Nižší hodnota ukazatele než je oborový průměr, je signálem pro finanční manažery, aby omezili investice, a pro výroby, aby zvýšila využití výrobních kapacit.

## Obrat zásob

Obrat zásob (inventory turnover ratio), nazývána také jako doba obratu zásob nebo ukazatel intenzity využití zásob, udává počet obrátek zásob za sledované období, dělíme-li 360 počtem obrátek, dostaneme dobu obratu zásob ve dnech. Snahou je zvyšování počtu obrátek, což vede obvykle ke zvyšování zisku, tj. ke snižování potřebného kapitálu při dosahování stejného zisku.<sup>16</sup>

$$\text{Obrat zásob} = \frac{\text{tržby (náklady)}}{\text{průměrná zásoba}}$$

Obrat zásob je nutné srovnávat s odvětvovým průměrem, jestliže vychází ukazatel vyšší, znamená to, že podnik nemá zbytečné likvidní zásoby, které by vyžadovaly nadbytečné financování. Přebytkové zásoby jsou neproduktivní a znamenají investici s nízkým nebo nulovým výnosem.

## Doba obratu pohledávek

---

<sup>16</sup> Synek (2011)

Průměrná doba splatnosti pohledávek (average collection period) neboli doba obratu pohledávek. Používá se při hodnocení účtu pohledávky a ukazuje průměrnou dobu obratu pohledávek, tj. dobu, po kterou podnik musí čekat, než obdrží platby za prodané zboží. Zájemem je co nejkratší doba inkasa, jeho výše závisí i na úvěrové politice společnosti.

$$\text{Doba obratu pohledávek} = \frac{\text{krátkodobé pohledávky}}{\text{jednodenní tržby}} = \frac{\text{krátkodobé pohledávky}}{\text{roční tržby}/360}$$

„Za standardní hodnotu je považováno 48 dní.“<sup>17</sup> Dobu obratu je užitečné srovnávat s běžnou platební podmínkou, za které podnik fakturuje své zboží.

### **Doba obratu závazků**

Průměrná doba odkladu plateb (payables turnover ratio) neboli doba obratu závazků. Vypočítává se jako poměr průměrného stavu závazků z obchodního styku k průměrným denním tržbám na obchodní úvěr. Ukazatel udává, jak dlouho podnik odkládá platbu faktur svým dodavatelům

$$\text{Doba obratu závazků} = \frac{\text{krátkodobé závazky}}{\text{jednodenní tržby}} = \frac{\text{krátkodobé závazky}}{\text{roční tržby}/360}$$

Firma je ve značné výhodě, jestliže poskytuje obchodní úvěr svým odběratelům po kratší dobu, než sama čerpá svůj provozní úvěr od svých dodavatelů.<sup>18</sup>

### **Ukazatele zadluženosti**

Ukazatele zadluženosti sledují vztah mezi cizími a vlastními zdroji. Kromě základních ukazatelů, které sledují vztahy v rozvaze, budou zmíněny také dvě modifikace, které sledují vztahy mezi cizími a vlastními zdroji ve výkazu zisku a ztrát.

---

<sup>17</sup> Synek (2011), str. 356

<sup>18</sup> Sedláček (2001)

Všechny větší podniky mají svá aktiva financována jak z vlastních zdrojů, tak i ze zdrojů cizích. Jedním z problémů finančního řízení podniku je stanovení celkového kapitálu, s tím souvisí zejména zvolení optimální skladby zdrojů financování. Finanční struktura je v podnicích různých oborů činností různá a uplatňuje se pouze zásada, že vlastní kapitál má být pokud možno vyšší než kapitál cizí, vzhledem k tomu, že je cizí kapitál nutné splatit. Hlavní motivací, aby si podnik při zajišťování financování činností, zajistil cizí kapitál, je jeho relativně nižší cena oproti vlastním zdrojům.

„Zadluženost není pouze negativní charakteristikou firmy, její růst může přispět k celkové rentabilitě a tím i k vyšší tržní hodnotě firmy, avšak současně zvyšuje riziko finanční nestability.“<sup>19</sup>

### **Celková zadluženost**

U celkové zadluženosti (debt ratio) se vychází z rozvahy a počítá se rozsah, ve kterém dluhy financují aktiva. Celkový dluh zahrnuje jak dlouhodobé, tak krátkodobé dluhy. Věřitelé podniku dávají přednost nižšímu zadlužení, neboť pro ně představuje nižší riziko. Naopak vlastníci podniku chtějí využít finanční páky, což znamená použít dluh ke zvýšení očekávaných výnosů.<sup>20</sup>

$$\text{Celková zadluženost} = \frac{\text{cizí zdroje}}{\text{celková aktiva}} * 100\%$$

Při hodnocení zadluženosti by se mělo vždy přihlédnout k odvětví podnikání a k dalším faktorům, tj. náklady na cizí kapitál, stupeň zhodnocení aktiv.

### **Koeficient samofinancování**

Koeficient samofinancování je v podstatě opačnou hodnotou k celkové zadluženosti. Určuje kolik procent aktiv vlastní majitelé podniku (případně byla vytvořena vlastní

---

<sup>19</sup> Sedláček (2001), str. 69

<sup>20</sup> Synek (2011)

činností). Znamená to, že součet těchto dvou ukazatelů sloužících k měření zadluženosti je roven 1.

$$\text{Koeficient samofinancování} = \frac{\text{vlastní kapitál}}{\text{celková aktiva}} * 100\%$$

### **Úrokové krytí**

Úrokové krytí (interest coverage), je ukazatel, který měří úroveň zadluženosti na základě schopnosti firmy hradit náklady na cizí kapitál, tj. prostřednictvím údajů z výkazu zisků a ztrát. Výše zadluženosti je prezentována velikostí nákladových úroků. Tímto ukazatelem je zjišťováno, kolikrát převyšuje to, co je podnik schopen vyprodukovat, výši toho, co musí zaplatit věřitelům. Čím vyšší je tento ukazatel, tím vyšší je úroveň finanční situace ve firmě.

$$\text{Úrokové krytí} = \frac{\text{hospodářský výsledek za běžnou činnost} + \text{nákladové úroky}}{\text{nákladové úroky}}$$

### **Doba splácení čistých dluhů**

Doba splácení čistých dluhů je ukazatel, který označuje počet roků, za které bude podnik schopný splatit všechny své dluhy, kdyby všechny odpovídající peněžní toky zůstaly na úrovni běžného roku, a kdyby se používaly výhradně na spálení čistých dluhů.

$$\text{Čisté dluhy} = \text{cizí zdroje} - \text{rezervy} - \text{krátkodobý finanční majetek}$$

$$\text{Doba splácení dluhu} = \frac{\text{čisté dluhy}}{\text{zisk po zdanění} + \text{odpisy}}$$

## Ukazatele rentability

Rentabilita, resp. ziskovost vloženého kapitálu patří v praxi k nejsledovanějším ukazatelům, vzhledem k tomu, že informuje o efektu, kterého bylo dosaženo vloženým kapitálem. Je formou vyjádření míry zisku, ta slouží v tržní ekonomice jako hlavní kritérium k alokaci kapitálu.<sup>21</sup>

Ukazatele rentability patří do kategorie kombinovaných ukazatelů, jelikož využívají údaje ze dvou základních účetních výkazů z rozvahy a z výkazu zisků a ztrát. Tyto ukazatele jsou používány pro hodnocení a komplexní posouzení celkové efektivnosti a výdělkové schopnosti podniku, pomocí nich je vyjadřována intenzita využívání reprodukce kapitálu vloženého do podniku.

### Rentabilita aktiv

Rentabilita aktiv neboli ROA (return on assets) ukazuje, do jaké míry se podniku daří z dostupných aktiv generovat zisk.

$$ROA = \frac{EBIT \text{ (provozní hospodářský výsledek)}}{\text{celková aktiva}}$$

Do čitatele je nutné dosadit provozní hospodářský výsledek, protože při použití čistého zisku by byl ukazatel ovlivněn strukturou financování podniku. Nebylo by možné použít jej pro srovnání podniků s rozdílnou kapitálovou strukturou.<sup>22</sup>

Čím je hodnota tohoto ukazatele vyšší, tím je situace sledovaného podniku příznivější.

---

<sup>21</sup> Valach (1999)

<sup>22</sup> Neumaierová, Neumaier (2002)

## Rentabilita vlastního kapitálu

Rentabilita vlastního kapitálu neboli ROE (return on equity) měří efektivnost, s kterou podnik využívá kapitál svých vlastníků. Je to míra zisku na jednotku investice kmenových akcionářů, vyjádřená v procentech.

„Přestože je ukazatel rentability vlastního kapitálu obecně považován za hlavního ukazatele finanční výnosnosti (efektivnosti) podniku, jeho hodnocení musí být opatrné, neboť jsou s ním spojeny tři problémy:<sup>23</sup>

- Problém času – některé aktivity např. zavedení nového výrobku, vyvolají růst nákladů a tím snížení hodnoty ROE, která však vzroste v příštích letech
- Problém rizika, které ROE nebere v úvahu – obecně platí „čím vyšší riziko, tím vyšší požadovaná hodnota ROE“
- Problém ocenění – počítá se s účetními (historickými) cenami a nikoli hodnotami tržními, které jsou rozhodující pro investory“

$$ROE = \frac{EAT \text{ (hospodářský výsledek po zdanění)}}{\text{vlastní kapitál}}$$

Obecně by ROE neměl být nižší než je výnosnost státních cenných papírů.

## Rentabilita tržeb

Rentabilita tržeb neboli ROS (return on sales) měří podíl čistého zisku připadající na 1 Kč tržeb.

$$ROS = \frac{EAT \text{ (hospodářský výsledek po zdanění)}}{\text{tržby}}$$

Z porovnání hodnoty ukazatelů s jeho odvětvovým průměrem lze usuzovat na úroveň cen dosahovaných podnikem a výši výrobních nákladů. Hrají zde roli i cenová politika, módní vlivy, marketingová strategie, reklama atd.

---

<sup>23</sup> Synek (2011), str. 360

### 2.3.3. Analýza soustav ukazatelů

K posouzení celkové finanční situace podniku se vytváří soustavy ukazatelů, jejich rostoucí počet umožňuje podrobnější zobrazení finančně-ekonomické situace podniku, avšak současně ztěžuje orientaci a výsledné hodnocení.

#### Pyramidové soustavy ukazatelů

„Pyramidová soustava ukazatelů spočívá v postupném rozkladu od vrcholového ukazatele na ukazatele dílčí, které jej rozhodujícím způsobem ovlivňují.“<sup>24</sup> Vhodně zkonstruovaná pyramidová soustava umožňuje posoudit minulou, současnou i budoucí výkonnost podniku.

#### Du Pontův diagram

„Rozklad ukazatele ROE byl vyvinut a poprvé využit v nadnárodní chemické společnosti Du Pont de Nomeurs.

Levá strana diagramu odvozuje ziskovou marži. Odspodu jsou sečítány nákladové položky a jejich odečtením od výnosů (tržeb) se získává čistý zisk (EAT). Zisková marže se vypočítá jako zisk dělený tržbami. Je-li zisková marže nízká, nebo jestliže vykazuje klesající tendenci, je třeba se zaměřit na analýzu jednotlivých druhů nákladu. Pravá strana diagramu pracuje s rozvahovými položkami a vyčísluje různé druhy aktiv, sčítá je a ukazuje obrat celkových aktiv.

Zisková marže násobená obratem celkových aktiv se rovná výnosnosti aktiv (ROA).“<sup>25</sup>

Je založen na základní Du Pontově rovnici:

---

<sup>24</sup> Synek (2011), str. 367

<sup>25</sup> Sedláček (2011), str. 82



$$ROA = \frac{\text{čistý zisk}}{\text{tržby}} \times \frac{\text{tržby}}{\text{aktiva}} = \frac{\text{čistý zisk}}{\text{aktiva}}$$

$$ROE = ROA \times \frac{\text{aktiva}}{\text{vlastní kapitál}}$$

$$ROE = \frac{\text{čistý zisk}}{\text{tržby}} \times \frac{\text{tržby}}{\text{aktiva}} \times \frac{\text{aktiva}}{\text{vlastní kapitál}}$$

### 3. BYTOVÁ VÝSTAVBA V ČESKÉ REPUBLICE<sup>26</sup>

#### **Zahájená výstavba bytů**

Dle údajů Českého statistického úřadu byla v roce 2011 zahájena výstavba 27 535 bytů, nejméně od roku 1997. Nejvíce bytů bylo zahájeno v rodinných domech, a to 17 060, což je necelých 62 % všech nově zahájených bytů. Následují byty v domech bytových, kde bylo zahájeno 5 013 bytů.

Oproti roku 2010 došlo k poklesu zahájené výstavby o 2,1 % (-600 bytů). Pokles byl zaznamenán u bytů v bytových domech o 13,5 %, u nástaveb přístaveb a vestaveb k bytovým domům o 4,1 %, u nových bytů v nebytových budovách o 24,9 % a u bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor o 5,8 %. Naopak bytů zahájených v rodinných domech bylo o 2,7 % více, vzrostl také počet bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům o 5,0 %.

Z regionálního hlediska bylo nejvíce nových bytů zahájeno ve Středočeském kraji (5 846), následuje Jihomoravský kraj (3 380) a hlavní město Praha (2 733). Naopak nejméně bytů bylo zahájeno v Karlovarském kraji (728), Libereckém kraji (839) a Zlínském kraji (1 128).

#### **Dokončené byty**

V roce 2011 bylo dokončeno 28 630 nových bytů. Nejvíce bytů bylo dokončeno v rodinných domech (17 385 bytů) a v bytových domech (6 487 bytů). Nejméně nových bytů bylo dokončeno v domovech-penzionech a domovech pro seniory (170 bytů).

V porovnání s rokem 2010 se počet dokončených bytů poklesl o 21,4 % (-7 812 bytů). K nárůstu došlo pouze u bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům. Ve všech ostatních kategoriích byl zaznamenán pokles. Nejvýraznější byl u nových bytů dokončených v bytových domech o 40,6 % a také u bytů v domovech-penzionech a domovech pro seniory.

---

<sup>26</sup> ČSÚ (2012)

Bylo dokončeno 16 849 rodinných domů a 298 domů bytových. Nové byty vznikly také v 2 266 stávajících budovách. Na jednu nově dokončenou bytovou budovu připadlo v průměru 1,4 nových bytů. U rodinných domů to byl 1 byt, u domů bytových 21,8 bytů. Nové rodinné domy měly v průměru 1,9 podlaží, domy bytové 4,7. Intenzita dokončené výstavby v roce 2011 byla 2,73 bytů na 1 000 obyvatel.

Při regionálním porovnání se nejvíce bytů dokončilo ve Středočeském kraji (6 376), dále pak Jihomoravském kraji (3 608) a v Praze (3 480). Nejméně bytů bylo dokončeno v Karlovarském kraji (626), Libereckém kraji (957) a Zlínském kraji (1 090).

**Počet zahájených bytů 1998-2011 podle druhu objektů**

Rok	Počet zahájených bytů celkem	v tom							Počet modern. bytů <sup>1)</sup>
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách a přístavbách		v domovech- penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	35 027	14 933	7 961	5 820	3 300	648	593	1 772	10 587
1999	32 900	12 489	7 192	5 766	3 248	1 371	1 247	1 587	16 087
2000	32 377	12 177	7 097	4 272	3 658	845	1 453	2 875	16 638
2001	28 983	12 895	6 276	3 639	2 048	1 357	1 384	1 384	16 659
2002	33 606	13 659	10 246	3 600	1 850	1 803	1 225	1 223	16 050
2003	36 496	17 250	10 043	3 561	2 288	1 017	1 167	1 170	17 145
2004	39 037	17 485	11 901	3 499	1 841	855	1 318	2 138	20 074
2005	40 381	17 579	13 574	3 141	2 103	527	1 932	1 525	24 404
2006	43 747	20 620	14 541	2 409	2 009	979	2 182	1 007	36 081
2007	43 796	20 990	15 283	2 269	1 858	545	2 166	685	29 635
2008	43 531	22 918	13 724	2 187	1 682	629	1 872	519	27 020
2009	37 319	18 750	11 045	1 998	1 729	582	2 458	757	24 186
2010	28 135	16 611	5 798	1 749	1 502	414	1 564	497	24 031
2011	27 535	17 060	5 013	1 837	1 441	541	1 175	468	24 349

<sup>1)</sup> Modernizované byty představují kvalitativní zlepšení bytového fondu, nejsou tedy započítávány do úhmu zahájených bytů.

**Tabulka 2: Počet a struktura zahájených bytů 1998 – 2011 podle druhu objektů, zdroj: ČSÚ (2012)**

**Počet dokončených bytů 1998-2011 podle druhu objektů**

Rok	Počet dokončených bytů celkem	v tom							Počet modern. bytů <sup>1)</sup>
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách a přístavbách		v domovech- penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	22 183	8 336	6 827	2 334	2 530	811	407	938	6 078
1999	23 734	9 238	6 598	2 539	2 506	651	767	1 435	8 755
2000	25 207	10 466	5 926	2 911	2 339	687	745	2 133	10 725
2001	24 758	10 693	5 912	2 948	1 874	708	824	1 799	13 435
2002	27 291	11 716	6 393	2 957	1 737	1 725	1 070	1 693	13 599
2003	27 127	11 397	7 720	2 486	1 454	1 729	1 213	1 128	12 761
2004	32 268	13 302	10 722	2 453	2 070	1 638	719	1 364	15 469
2005	32 863	13 472	11 526	2 270	1 569	1 047	794	2 185	21 896
2006	30 190	13 230	10 070	1 687	1 770	760	651	2 022	21 144
2007	41 649	16 988	18 171	1 735	1 847	530	733	1 645	18 758
2008	38 380	19 611	12 497	1 710	1 788	345	727	1 702	21 187
2009	38 473	19 124	13 766	1 528	1 697	275	803	1 280	19 029
2010	36 442	19 760	10 912	1 423	1 445	876	786	1 240	18 899
2011	28 630	17 385	6 487	1 244	1 579	170	618	1 147	17 207

<sup>1)</sup> Modernizované byty představují kvalitativní zlepšení bytového fondu, nejsou tedy započítávány do úhmu dokončených bytů.

**Tabulka 3: Počet a struktura dokončených bytů 1998 – 2011 podle druhu objektů, zdroj: ČSÚ (2012)**

### 3.1. Pořizovací hodnota bytů

Celková pořizovací hodnota všech nově dokončených bytů v ČR dosáhla v roce 2011 hodnoty 76,3 mld. Kč. Tato suma byla ve srovnání s rokem 2010 o 23,5 % nižší. Průměrné pořizovací náklady připadající na jeden byt byly v roce 2011 2,67 mil. Kč a v porovnání s rokem 2010 se snížily o 2,6 %. K poklesu došlo hlavně u bytů v bytových domech, kde byl zaznamenán pokles o 20,7 % na hodnotu 2,04 mil. Kč. V novém rodinném domě byla průměrná pořizovací hodnota bytu 3,25 mil. Kč a meziročně vzrostla o 1,1 %.

Pokud budeme porovnávat průměrnou pořizovací hodnotu 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy nově dokončených bytů z územního hlediska, můžeme vidět výrazné rozdíly mezi jednotlivými kraji. Nejvyšší byla u rodinných domů v Praze, kde přesáhla hodnotu 31 tis. Kč. Naopak v kraji Vysočina se 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy stavěl zhruba o 10 tis. Kč levněji. Oproti roku 2010 byl nárůst téměř ve všech krajích, nejvýraznější v Karlovarském kraji.

Průměrná pořizovací hodnota 1 m<sup>2</sup> užité plochy dokončených bytů v roce 2011  
podle druhu objektů a podle krajů

Kraj	rodinné domy	bytové domy	nástavby, přístavby a vestavby/k rodinným domům	nástavby, přístavby a vestavby/k bytovým domům
Česká republika	24 172	30 063	13 234	22 777
Hlavní město Praha	31 835	36 932	19 265	28 861
Středočeský kraj	25 489	25 052	13 825	22 586
Jihočeský kraj	22 706	23 710	12 112	15 722
Plzeňský kraj	23 136	28 464	12 372	20 585
Karlovarský kraj	28 880	39 743	12 832	12 346
Ústecký kraj	23 649	23 996	12 791	15 152
Liberecký kraj	24 003	27 456	13 881	17 556
Královéhradecký kraj	23 563	34 142	15 545	21 397
Pardubický kraj	22 931	22 219	12 026	27 980
Kraj Vysočina	21 234	20 657	15 903	16 547
Jihomoravský kraj	22 988	25 863	14 802	20 809
Olomoucký kraj	22 567	27 980	12 488	24 076
Zlínský kraj	21 895	28 199	9 777	19 065
Moravskoslezský kraj	24 455	23 051	11 016	14 257

Tabulka 4: Průměrná pořizovací cena 1m<sup>2</sup> užité plochy bytů dokončených v roce 2011, Zdroj: ČSÚ (2012)

### 3.2. Rezidenční development v Praze

Podle zjištění společnosti Trigema a.s. bylo v roce 2011 prodáno v Praze 3 791 nových bytů. Zejména v posledních třech měsících roku 2011 prodeje značně stouply, důvodem byl hlavně strach z blížícího se zvýšení ceny DPH a možnost levných hypotečních úvěrů.

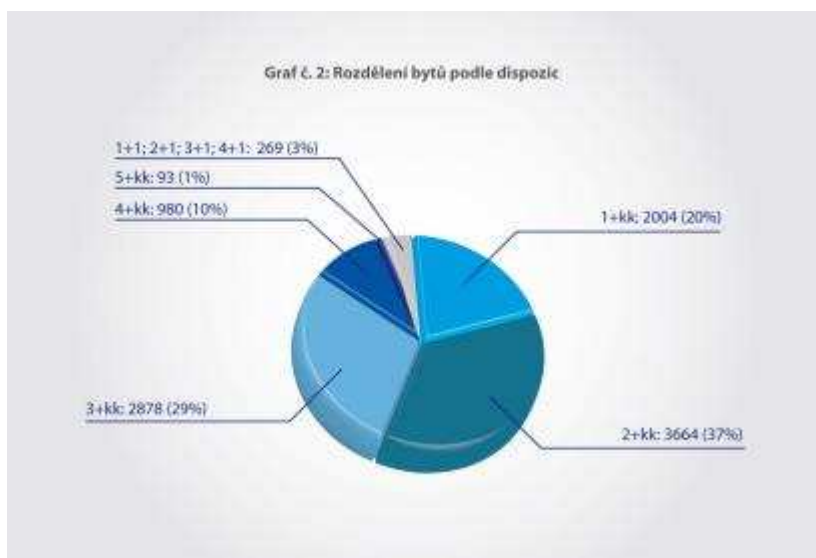
Pražský rezidenční trh je dlouhodobě charakterizován převisem nabídky nad poptávkou. Začátkem roku 2011 bylo nabízeno 7 089 volných bytů, v průběhu roku přibýlo dalších 2 809 bytů. Což ve srovnání a počtem prodaných bytů vypadá hrozivě. Za mírný úspěch se dá ovšem považovat to, že se v průběhu roku 2011 prodalo o 982 bytů více, než kolik jich na trh přibýlo.

„V roce 2012 prodeje nových bytů v Praze v meziročním srovnání znovu mírně vzrostly a mají našlápnuto k překonání loňského maxima. Stabilní poptávce se těší městský obvod Praha 9, dramatický nárůst prodejů již třetím rokem hlásí Praha 10. Naopak

obrovský propad letos postihl Prahu 5. Tyto závěry vyplývají z nejnovější zprávy přední české developerské společnosti EKOSPOL, která trh s novými byty v Praze monitoruje již šestým rokem.

Za první tři čtvrtletí letošního roku se v Praze v projektech s 50 a více byty prodalo celkem 2581 nových bytů. Při meziročním srovnání s loňským rokem jde o kosmetický nárůst o zhruba 3,6 procenta, ve srovnání s rokem 2010 je to ale o 32 procent více. Letošní rok je tak z hlediska prodejů znovu o něco lepší, než ten loňský, a tedy zatím nejlepší od nástupu hospodářské recese.

Letos táhnou poptávku akční cenové nabídky ve velkých developerských projektech, což je jednoznačně tržní impuls.<sup>27</sup>



Graf 1: Rozdělení bytů podle dispozic 2010 v Praze, zdroj: Trigema a.s. (2011)

---

<sup>27</sup> Building News (2012)

## **4. CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI AKRO REAL A.S.**

Výsledky Akro Real a.s. budou porovnávány s konkurencí. Jedná se konkurenční podniky, které se zabývají zejména rezidenčním developmentem, a provádějí výstavbu zejména v Praze a okolí.

Společnost Akro Real, a.s. byla založena dne 30.11.1996 sepsáním zakladatelské smlouvy akcionáři. Obchodní soud provedl zápis do obchodního rejstříku dne 10.2.1997. Akro Real, a.s. je ryze českou developerskou společností.

Základní kapitál společnosti činí 5 000 000 Kč. Tento kapitál pochází z čistě českých zdrojů. Akcionáři jsou fyzické osoby, jejichž finanční zázemí vzniklo převážně ve společnosti Software 602, která vešla ve známost textovým editorem T602.

### **4.1. Podnikatelská činnost společnosti**

„Společnost Akro Real, a.s. se zaměřuje na výstavbu kvalitního, architektonicky zdařilého bydlení v Praze, v klidných lokalitách obklopených zelení. Projekty jsou realizovány na vlastních pozemcích zasazených do stávající zástavby se snadno dostupnou infrastrukturou. Činnost společnosti je zaměřena na development malých a středních projektů v oblasti bytové a komerční výstavby. Zabývá se přípravou projektů od zajištění pozemků, případně objektů určených k rekonstrukci, získání územního rozhodnutí, stavebního povolení až po zajištění financování.

V průběhu a po dokončení projektu zajišťuje společnost získání konkrétních klientů pro koupi či nájem daných objektů a jejich částí.

Vedlejší činností společnosti je čisté zprostředkování prodeje či pronájmu, zajišťování finančních projektů v oblasti nemovitostí.

Projekty realizuje především prostřednictvím svých 100% dceřiných společností, pro které zajišťuje činnosti spojené s administrativou, marketingem, inženýringem a prodejem.<sup>28</sup>



Obrázek 1: Korporátní struktura společnosti Akro Real, a.s.

## 4.2. Stav majetku a ekonomické výsledky

Celkový majetek společnosti Akro Real a.s. ke konci roku 2010 činil 180 026 000 Kč. Společnost je financována jak z vlastních zdrojů, tak i z cizích zdrojů – střednědobých půjček od akcionářů, jejichž výše k 31.1.2.2010 byla 58 660 000 Kč. Většinu těchto půjček společnost dále zapůjčila za identických podmínek svým dceřiným společnostem. Celková výše půjček dceřiným společnostem činila 113 501 000 Kč. Akro Real a.s. na druhé straně čerpala půjčku od dceřiných společností AKRO space s.r.o. ve výši 2 805 000 Kč, AKRO building s.r.o. ve výši 7 737 000 Kč a AKRO development s.r.o. částku 3 498 000 Kč.

## 4.3. Dceřiné společnosti:

**AKRO development, s.r.o.**, tato společnost v roce 2001 realizovala projekt Vila Tercia. V březnu roku 2007 prodala poslední mezonetový byt z projektu Bydlení u lesa v Praze 6 – Kamýku, který nabízel celkem 49 bytových jednotek. V průběhu roku 2007 dále vyvíjela činnost v oblasti inženýringu na plánovaném projektu s názvem Bytový

---

<sup>28</sup> Moučková (2009), str. 26



dům pod Ladronkou tak, aby na konci roku 2008 obdržela územní rozhodnutí. V prosinci 2008 získala rozhodnutí o umístění stavby s názvem Polyfunkční dům pod Ladronkou zahrnující 20 bytů a 32 parkovacích stání. V srpnu 2009 prodala administrativní budovu č.ev. 47 v Praze 5 včetně projektové dokumentace k realizaci projektu Polyfunkční dům pod Ladronkou novému majiteli. Do srpna 2010 byla budova využívána na základě nájemního vztahu společností AKRO property s.r.o. jako technické a administrativní zázemí pro stavbu projektu Atriové vily Císařka. Společnost AKRO development, s.r.o. v roce 2010 nerealizovala, ani nepřipravovala žádný projekt a skončila své hospodaření se ztrátou ve výši 80 000 Kč, ke konci roku nevykazovala závazek vůči mateřské společnosti Akro Real, a.s. a naopak evidovala pohledávku na částku 3 498 000 Kč.

Příjmy Akro Real a.s. z poskytovaných služeb AKRO development s.r.o. činily za rok 2010 sumu 62 000 Kč.

**AKRO estate s.r.o.** v letech 2002 – 2005 realizovala projekt Areál řadových rodinných domů a bytů na Fialce II.. V dubnu 2010 zahájila výstavbu první etapy projektu Rodinné domy Březiněves v Praze 8 jako generální dodavatel stavby pro společnost AKRO land s.r.o. zahrnující 22 domů ve hnízdech E a F a inženýrské sítě na pozemcích ve hnízdě A. Své hospodaření v roce 2010 skončila se ziskem ve výši 1 260 000 Kč a ke konci roku vykazovala závazek vůči společnosti Akro Real, a.s. ve výši 2 500 000 Kč na základě uzavřených smluv o půjčce.

Příjmy Akro Real a.s. z poskytovaných služeb AKRO estate s.r.o. činily za rok 2010 částku 1 677 000 Kč.

**AKRO building s.r.o.** zakoupila v únoru 2003 bytový dům „Zborovská“ za účelem provedení kompletní rekonstrukce a následného prodeje bytových a nebytových jednotek, případně prodeje jinému subjektu jako celku. Nemovitost byla prodána jako celek v červnu 2004. V listopadu 2004 zakoupila bytový dům „Petrská“ za stejným účelem. Tato nemovitost byla prodána jako celek v dubnu 2006. Společnost AKRO building, s.r.o. v průběhu roku 2007 podnikala kroky směřující k vydání stavebního

povolení k provedení rekonstrukce historického činžovního domu Vozová 6 v Praze 2 a uvolňovala byty od nájemních smluv. Dům byl jako celek prodán v roce 2008 italskému investorovi. V letech 2009 a 2010 nerealizovala ani nepřipravovala žádný projekt. Společnost skončila své hospodaření v roce 2010 ztrátou ve výši 103 000 Kč a evidovala pohledávku vůči Akro Real a.s. ve výši 7 737 000 Kč na základě smlouvy o půjčce.

Příjmy Akro Real a.s. z poskytovaných služeb AKRO building s.r.o. činily za rok 2010 částku 12 000 Kč.

**AKRO property s.r.o.** zahájila v roce 2007 výstavbu I. etapy projektu Atriové vily Císařka v Praze 5 zahrnující 4 luxusní vily. V srpnu 2008 byla zkolaudována I. etapa výše uvedeného projektu, všechny domy byly prodány ještě před kolaudací a předány novým majitelům do konce roku 2008. V září 2009 společnost úspěšně zkolaudovala II. etapu projektu Atriové vily Císařka, která zahrnuje 8 řadových vil. Výstavba byla zahájena na koci února 2008 a byla financována z 2. tranše úvěru poskytnutého Českou spořitelnou, a.s. ve výši 121 000 000 Kč. Tento úvěr byl splacen v celé výši k 10.12.2009. Projekt získal cenu čtenářů mediálních partnerů v soutěži „Nejlepší z realit 2009“. Dokončení III. etapy – 1. solitérní vila a kolaudace proběhla v květnu 2010, prodej se uskutečnil v červnu 2011. AKRO property, s.r.o. skončila své hospodaření v roce 2010 se ziskem ve výši 149 000 Kč. Závazky vůči společnosti Akro Real, a.s. činily 17 700 000 Kč na základě smlouvy o půjčce.

Příjmy Akro Real a.s. z poskytovaných služeb AKRO property s.r.o. činily za rok 2010 částku 6 243 000 Kč.

**AKRO land s.r.o.** získala v prosinci 2008 stavební povolení k realizaci I. etapy (22 rodinných domů) projektu Rodinné domy Březiněves v Praze 8. Před koncem roku 2009 zahájila reklamní kampaň na podporu prodeje výše uvedeného projektu (I. a II. etapa – celkem 22 rodinných domků v hnízdech E a F + 11 samostatných zasítovaných pozemků v hnízdě A). Vlastní prodej byl zahájen v lednu 2010, výstavba I. etapy – 11 domů z hnízda F – v dubnu 2010. Generálním dodavatelem stavby je na základě

smlouvy o dílo společnost AKRO estate s.r.o. Projekt je financován pouze z vlastních zdrojů (půjček od mateřské společnosti Akro Real, a.s.), nikoli z úvěru. Inženýrské sítě na pozemcích A byly zkolaudovány na podzim roku 2010, domy F v březnu 2011 a domy E v dubnu 2011. Na jaře 2011 byl zahájen prodej i výstavba II. etapy (12 rodinných domů v hnízdě D + 11 pozemků v hnízdě B). Společnost skončila své hospodaření v roce 2010 se ztrátou 139 000 Kč a vykazovala závazek vůči Akro Real, a.s. ve výši 66 5000 000 Kč na základě smluv.

Příjmy Akro Real a.s. z poskytovaných služeb AKRO land s.r.o. byly za rok 2010 ve výši 2 229 000 Kč.

**AKRO space s.r.o.** v únoru 2007 zkolaudovala projekt Bytový dům Mikulova v Praze 4. Všech 53 bytových jednotek bylo předáno novým vlastníkům během tří měsíců od kolaudace. Jednalo se o nejrychleji prodaný projekt v historii firmy. V průběhu roku 2008 prodala 2 zbývající venkovní parkovací stání před projektem Bytový dům Mikulova. V letech 2009 a 2010 nerealizovala ani nepřipravovala žádný projekt. V roce probíhalo pouze odstraňování reklamovaných závad v záruční době na Bytovém domě Mikulova. Společnost skončila hospodaření v roce 2010 se ztrátou 75 000 Kč. Na základě smlouvy o půjčce evidovala také pohledávku vůči společnosti Akro Real a.s. činící 2 805 000 Kč.

Příjmy Akro Real a.s. z poskytovaných služeb AKRO space s.r.o. tvořily za rok 2010 sumu 62 000 Kč.

**AKRO Living, s.r.o.** byla zapsána do obchodního rejstříku v březnu 2007. Tato společnost zakoupila v listopadu 2007 pozemky v katastrálním území Vršovice za účelem výstavby projektu Bytový dům Roháčovi kasárny. V únoru 2009 odkoupila zbývající pozemek potřebný k realizace výše uvedeného projektu. V listopadu 2009 bylo na tento projekt vydáno územní rozhodnutí. V roce 2010 prováděla inženýrskou činnost související s realizací projektu Bytový dům Roháčovi kasárny v Praze 10. Svě hospodaření v roce 2010 skončila se ztrátou 149 000 Kč a ke konci roku měla závazek vůči Akro Real, a.s. ve výši 22 401 000 Kč na základě smluv o půjčce.

Příjmy Akro Real a.s. z poskytovaných služeb AKRO Living s.r.o. tvořily za rok 2010 částku 1 262 000 Kč.

**AKRO rezidence a.s.** vznikla v září 2008 z rozhodnutí valné hromady přejmenováním dceřiné společnosti Dolmen Na Věnečku a.s. Bytový dům s 11 luxusními byty, 1 nebytovým prostorem a garážemi - Rezidence Bertramka od září 2008 zhotovoval generální dodavatel DYNASPOL a.s. V roce 2009 bylo pokračováno s výstavbou. Projekt byl financován z úvěru v celkové výši 114 000 000 Kč prostřednictvím České spořitelny, a.s. V červnu 2010 zkolaudovala projekt Rezidence Bertramka a k 31. 12. 2010 bylo prodáno 60% z nabízených nemovitostí. Své hospodaření v roce 2010 skončila se ziskem 114 000 Kč. Ke konci roku činil závazek vůči Akro Real, a.s. 4 400 000 Kč.

Příjmy Akro Real a.s. z poskytovaných služeb AKRO rezidence s.r.o. činily za rok 2010 sumu 6 315 000 Kč.

**FINEP & AKRO development, a.s.** (v 50% vlastnictví Akro Real, a.s.) v roce 2000 realizovala architektonicky zajímavý projekt Bytový dům Panorama Barrandov.

#### **4.4. Výběr společností pro porovnání**

Pro porovnání údajů byly zvoleny tyto společnosti:

**ED Group a.s.** byla do obchodního rejstříku zapsána 31. března 2006, základní kapitál je 62 000 000 Kč. Sídlem firmy je Jeremenkova 1160, Praha 4.

Společnost byla založena jako developerská společnost zabývající se výstavbou bytových domů, inženýrskou činností ve výstavbě a realitní činností. Zaměřuje se na bytové projekty menšího charakteru s nízkým počtem bytových jednotek, které provádí

ve vysoké kvalitě a nadstandardu. Projekty zároveň realizuje v klidných lokalitách s plnou občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností.<sup>29</sup>

Mezi realizované projekty patří bytový dům Táboritská, rezidence Pechlátova, projekt Bořivojova, projekt Viladům Hliniště a projekt Vila Vídeňská.

Aktuálními projekty jsou rezidence Pod Bertramkou a rezidence Braník.

**R.S. Credit s.r.o.** byla do obchodního rejstříku zapsána 30. dubna 2001, základní kapitál je 200 000 Kč. Sídlem firmy je Štěpánská 11, Praha 2.

Společnost byla založena s cílem aktivně působit na trhu rezidenční bytové výstavby. Zajišťuje kompletní realizaci projektů bydlení ve všech etapách, počínaje nákupem vhodných pozemků, výstavbou bytů i jejich následným prodejem. Některé realizované projekty si firma ponechala ve svém portfoliu se záměrem jejich dlouhodobého provozování. Nosným programem jejich činnosti však nadále zůstávají rezidenční projekty, jejichž atributem je výjimečná poloha, jedinečné výhledy a nápadité architektonické zpracování. Spolupracují s vysoce odborným a osvědčeným týmem lidí, kteří jsou zárukou kvalitní práce a profesionality.<sup>30</sup>

Realizovanými projekty jsou např. rekonstrukce secesního domu na Hradčanech, rezidence Vyšehrad a apartmánový dům INKA – Špindlerův Mlýn.

Aktuálním projektem je rezidence Dívčí Hrad.

**P.H.A. akciová společnost** byla do obchodního rejstříku zapsána 12. února 2002, základní kapitál je tvořen 19 763 400 Kč. Sídlo společnosti je na Gabčíkova 1239, Praha 8 – Libeň.

Tuto developerskou společnost založil ing. arch. Ondřej Gattermayer v roce 2002 jako sesterskou firmu Atelieru P.H.A. (založen 1990) za účelem realizace vlastních

---

<sup>29</sup> ED Group a.s.

<sup>30</sup> R.S. Credit s.r.o.

investičních projektů v oblasti bytové výstavby. Všechny projekty jsou realizovány výhradně dceřinými či sesterskými společnostmi. Projekční část a klientské změny zajišťuje Atelier P.H.A., realizaci výstavby pak stavební sekce Atelieru P.H.A. s.r.o. Spolu s Atelierem P.H.A. získaly realizované projekty P.H.A. a.s. několik ocenění, konkrétně 3. Fasáda roku 2008 a 1. místo Fasáda roku 2010 firmy Baunit, dále ocenění "Cena odborné poroty", "Cena architektů" a "Cena odborné veřejnosti" soutěže Realitní projekt roku 2011 v regionu Královéhradeckém.<sup>31</sup>

Realizovanými projekty společnosti např. jsou Vilapark za Klánovickým lesem, bytový dům Kavčí hory I. a II. a bytový dům Pod Kapličkou.

Aktuální projekty zahrnují rezidence Na Santince, Štěrboholské Terasy a Davidovy Boudy – Špindlerův Mlýn.

Údaje potřebné k porovnávání společností budou čerpány z rozvahy, z analýzy výkazu zisků a ztráty a z přehledu o finančních tocích.

---

<sup>31</sup> P.H.A. akciová společnost

## 5. FINANČNÍ ANALÝZA SPOLEČNOSTI AKRO REAL A.S.

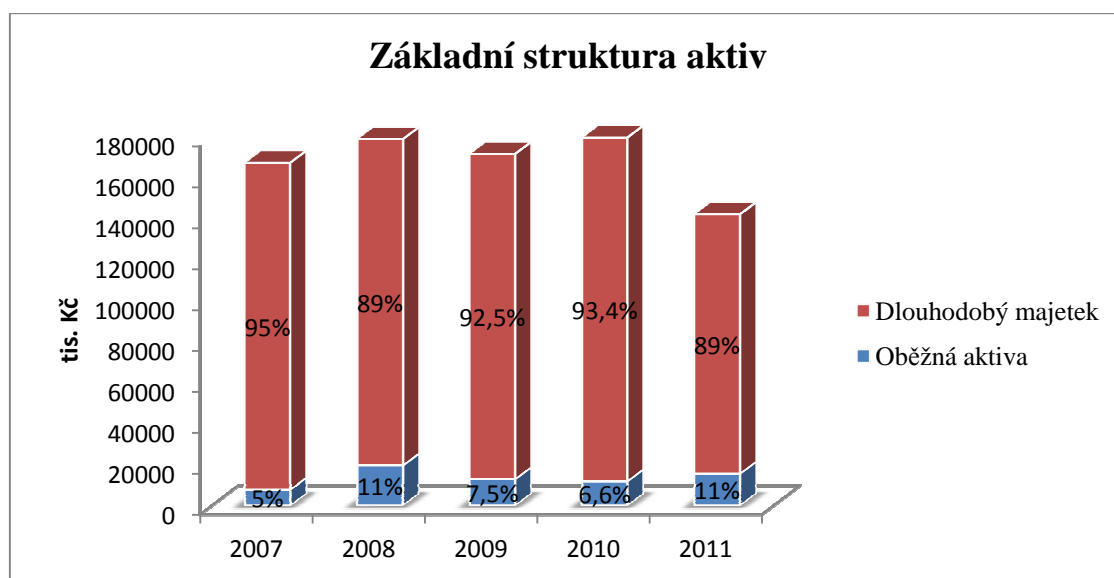
V této části diplomové práce bude provedena finanční analýza společnosti Akro Real, a.s. Nejprve se budu zabývat analýzou absolutních ukazatelů – horizontální i vertikální analýza.

Poté bude provedena analýza poměrových ukazatelů. Výsledky budou porovnány s konkurencí.

Data potřebná k provedení analýz budou získána z rozvahy, z výkazu zisků a ztrát a z přehledu o finančních tocích. Vzhledem k tomu, že je společnost Akro Real, a.s. auditovaná, budou použity data z let 2007, 2008, 2009, 2010 a 2011.

### 5.1. Majetková struktura

V následující části se budu zabývat strukturou aktiv společnosti Akro Real, a.s. V grafech bude postupně znázorněno, jak se v letech 2007 až 2011 vyvíjely struktury celkových aktiv, dlouhodobého a oběžného majetku.



Graf 2: Základní struktura aktiv

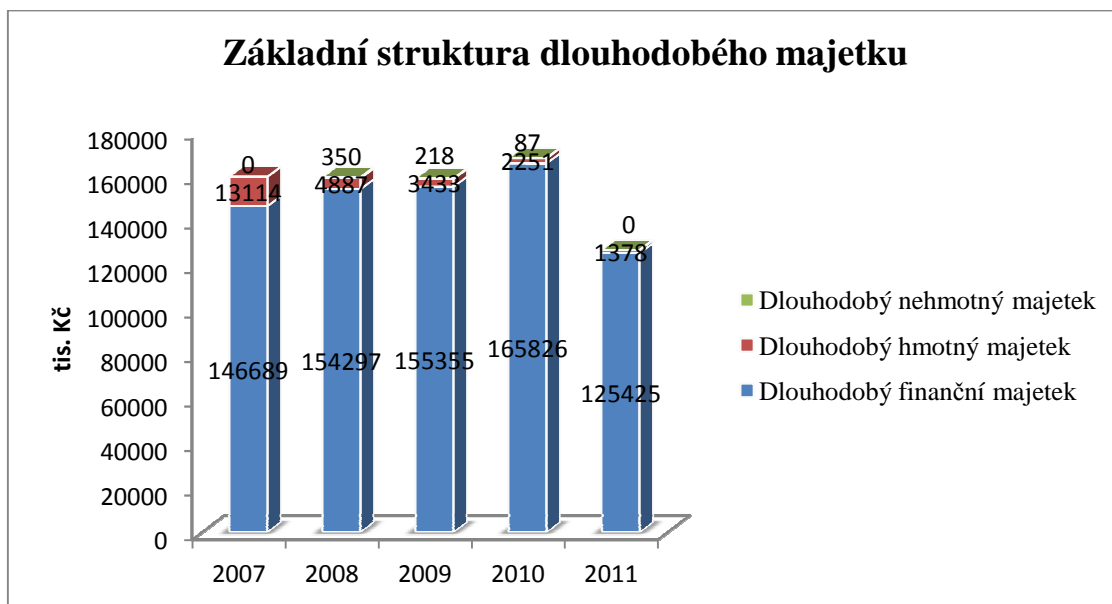
V letech 2007 až 2010 nedošlo k výrazné změně celkových aktiv.

Ovšem v roce 2008 došlo k růstu oběžných aktiv téměř o třetinu, to mělo za následek mírný růst celkových aktiv skoro o 7%. V následujícím roce 2009 oběžná aktiva klesla o 34%, přesto celková aktiva klesla pouze o 4%. V roce 2010 docházelo opět k postupnému mírnému snižování oběžného majetku a k navýšení majetku dlouhodobého o 6%.

Rok 2011 zaznamenal výraznější pokles celkových aktiv, a to téměř o 21%. Tato změna byla způsobena zejména snížením dlouhodobého majetku o 25% (skoro celý pokles byl vyvolán snížením hodnoty dlouhodobého finančního majetku), jehož relativní podíl na celkových aktivech byl 89%. Oběžná aktiva se opět navýšila, tvořila 11% z celkových aktiv.

Po celé sledované období je patrný mírný kolísavý trend ve struktuře celkových aktiv.

K poklesu došlo i u časového rozlišení, ale jeho podíl na celkových aktivech je ve všech letech zanedbatelný.

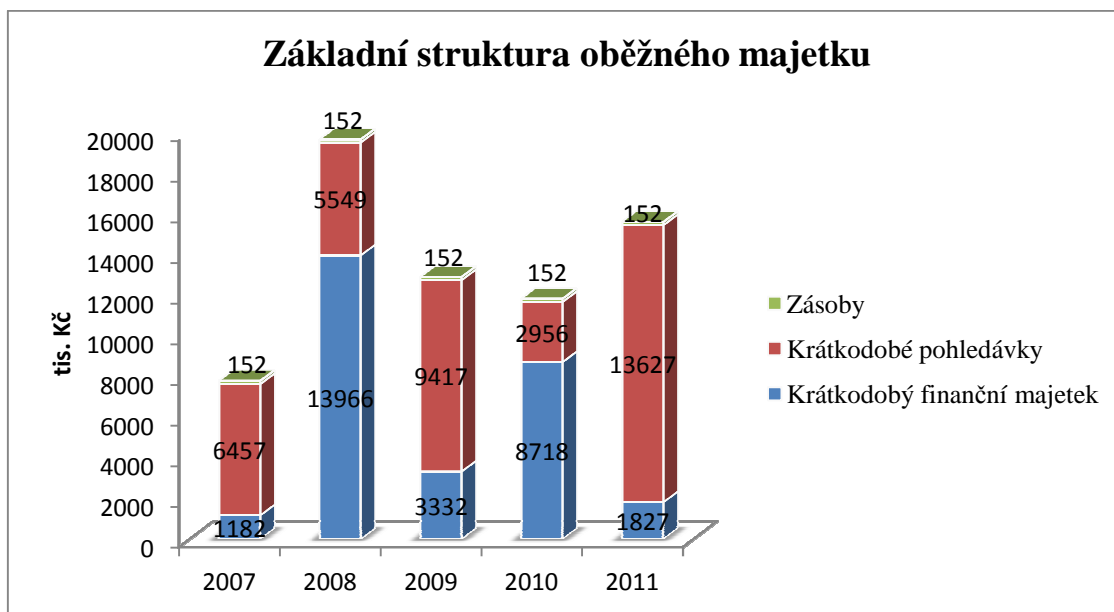


Graf 3: Základní struktura dlouhodobého majetku



Z grafu je zřejmé, že společnost vlastní zejména dlouhodobý finanční majetek. Přes 70% z tohoto majetku jsou půjčky a úvěry – ovládající a řídící osoba, podstatný vliv. Je to z důvodu, že společnost je 100% vlastníkem několika dceřiných společností.

Jediná výraznější změna nastala v roce 2011. Dlouhodobý finanční majetek ubyl o 24,4%, což vyvolalo celkový pokles dlouhodobého majetku o 24,6 procentních bodů.



**Graf 4: Základní struktura oběžného majetku**

Z grafu je patrné, že společnost nevlastní žádné dlouhodobé pohledávky, což je výhodné zejména z důvodu likvidity.

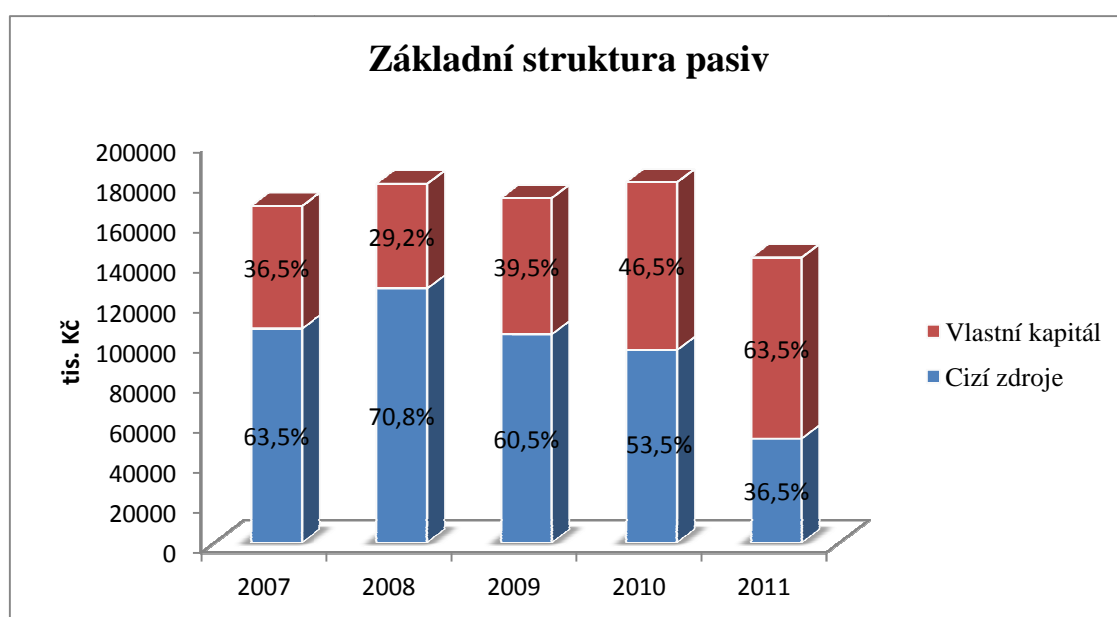
Zásoby jsou po celých 5 let ve stejné výši, jsou tvořeny nedokončenou výrobou – Projekt senior centrum Libeznice.

V roce 2008 došlo k výraznému růstu krátkodobé finančního majetku a to až 12 krát. Příčinou je dokončení a prodej několika projektů – historický dům Vozová 6, Atriové vily Císařka I. etapa. V roce 2010 opět výrazněji vzrostl krátkodobý finanční majetek – prodej rodinné domy Březiněves I. etapa a rezidence Bertramka.

Významný růst krátkodobých pohledávek nastal v roce 2011, byl způsoben nárůstem pohledávek z obchodních vztahů a to až 5,5 krát.

## 5.2. Finanční struktura

V této kapitole se zaměřím na pasiva společnosti. Více se budu zabývat strukturou celkových pasiv, vlastního kapitálu a cizích zdrojů.

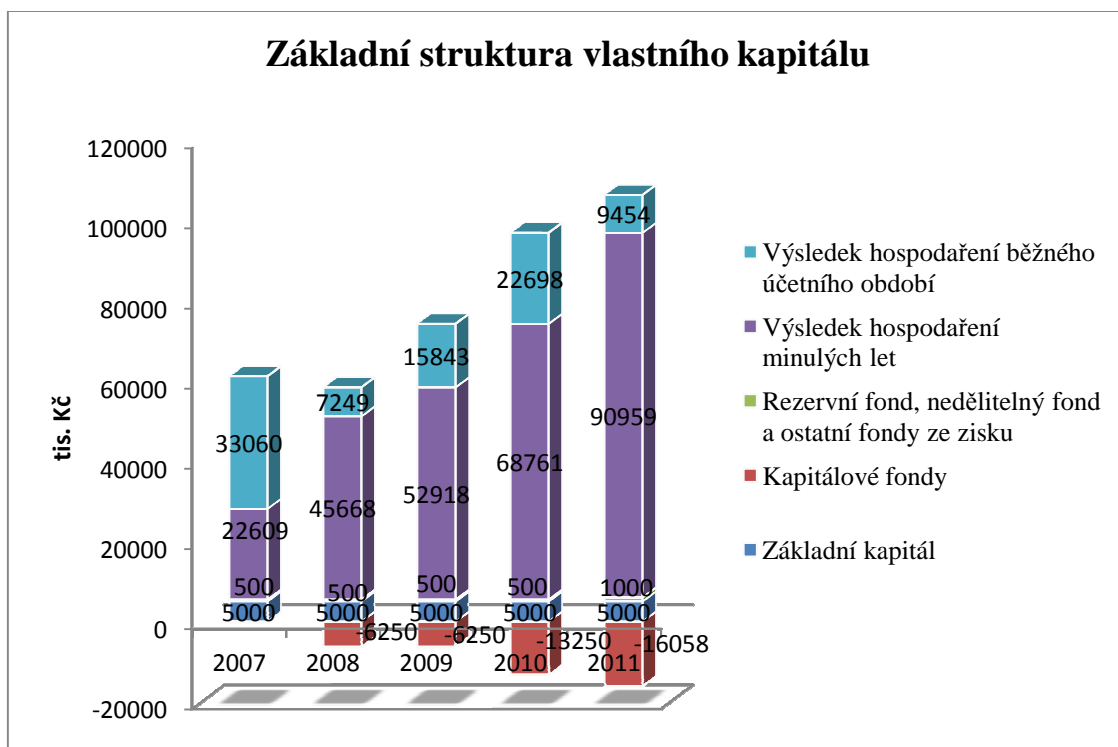


Graf 5: Základní struktura pasiv

V průběhu sledovaného období nedošlo k žádné výrazné změně celkových pasiv, výjimkou byl rok 2011.

Z grafu je patrné, že ve struktuře pasiv převládaly cizí zdroje, změna nastala až v roce 2011. V letech 2007, 2009 a 2010 dochází k postupnému zvyšování vlastního kapitálu. Výjimku tvoří rok 2008, kdy klesl výsledek hospodaření oproti roku 2007 o 78%, tudíž klesl i podíl vlastního kapitálu na celkových pasivech. V roce 2011 je nejvyšší podíl vlastního kapitálu na celkových pasivech společnosti, a to 63,5% a to i přesto, že výsledek hospodaření klesl o 58% oproti minulému roku.

Po celé období je patrný trend snižování cizích zdrojů a snaha společnosti zvyšovat svůj vlastní kapitál.



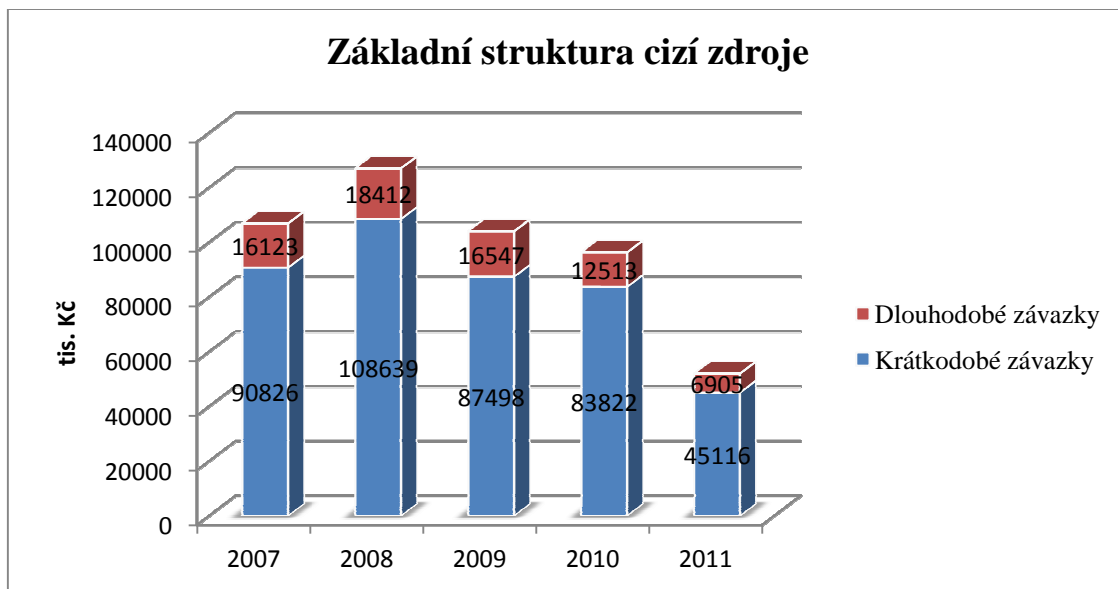
Graf 6: Základní struktura vlastního kapitálu

Vlastní kapitál tvoří základní kapitál, který se po celé sledované období nezměnil, kapitálové fondy, rezervní fond a výsledek hospodaření minulých let a běžného období.

Kladný hospodářský výsledek v letech 2007 – 2011 byl po přidělu do zákonného rezervního fondu přeměněn na výsledek hospodaření minulých let. Do roku 2010 byl zákonný rezervní fond 5 000 000 Kč, v roce 2011 došlo k jeho zdvojnásobení dle návrhu valné hromady společnosti.

Růst hodnoty kapitálových fondů vznikl oceňovacími rozdíly. Původní hodnota obchodního podílu ve společnosti AKRO rezidence a.s. 34 542 000 Kč byla v roce 2008 snížena o 6 250 000 Kč oceňovacím rozdílem, který vznikl jako rozdíl mezi cenou pozemku a odhadem při nepeněžním vkladu do společnosti. V roce 2010 byla tato

hodnota snížena o 7 000 000 Kč na hodnotu vlastního kapitálu společnosti AKRO rezidence a.s. V roce 2011 byly přeceněny podíly v dceřiných společnost na výši ZK.



Graf 7: Základní struktura cizí zdroje

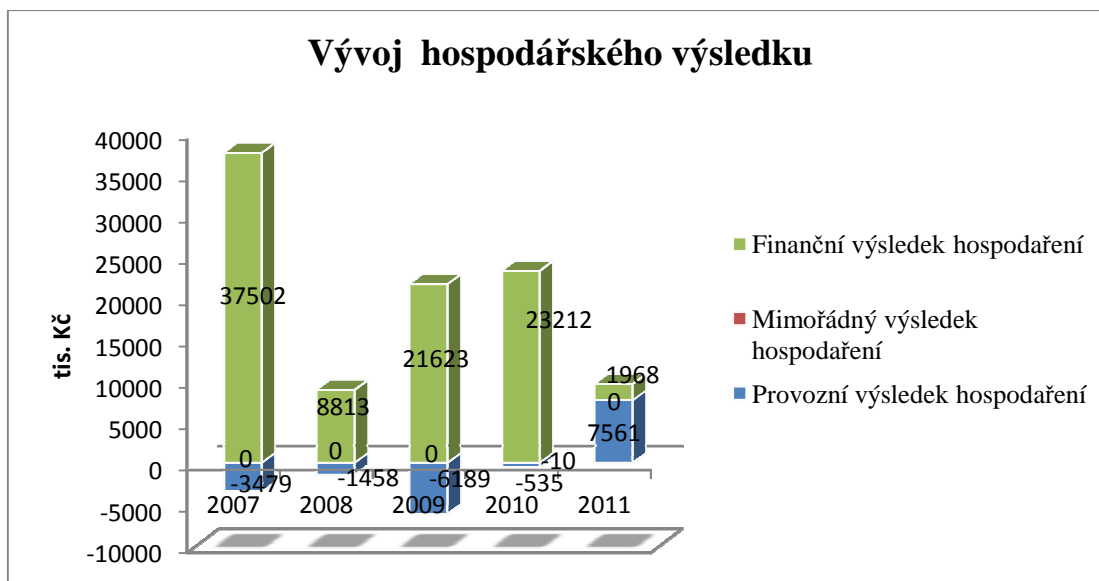
Během celého sledovaného období došlo k poklesu cizího kapitálu o 51%. V roce 2011 činily cizí zdroje 36,5% z celkových pasiv.

Nejvýznamnější část cizího kapitálu tvořily krátkodobé závazky, a to zejména závazky ke společníkům, členům družstva a účastníkům sdružení, jedná se o finanční výpomoci, jež jsou tvořeny půjčkami od akcionářů společnosti.

Společnost neměla ve sledovaném období žádné bankovní úvěry a netvořila žádné zákonné rezervy.

### 5.3. Analýza výkazu zisku a ztráty

V analýze zisku a ztráty se zaměřím zejména na vývoj nákladů a výnosů a také na jejich vliv ve výsledku hospodaření.



**Graf 8: Vývoj hospodářského výsledku**

Hospodářský výsledek před zdaněním v roce 2008 výrazně klesl, důvodem byl zejména pokles finančního výsledku hospodaření o 76,5%, který tvoří největší část z celkového hospodářského výsledku. V roce 2009 nastal obrat, došlo k opět růstu finančního HV o 145,4%, ovšem zvětšila se také ztráta z provozního HV téměř 4,5 krát. V roce 2010 byla zaznamenána změna u provozního HV, ztráta se zmenšila o 91,4%. Celkový hospodářský výsledek od roku 2008 do roku 2010 postupně roste. V roce 2011 nastal mimořádný pokles finančního HV o 91,5%. Důvodem bylo snížení výnosů z dlouhodobého finančního majetku, tvořeného dividendami od dceřiných společností.

Podstatnou částí provozního zisku jsou výkony, výkonová spotřeba, a osobní náklady. O roku 2007 do roku 2010 byl provozní HV záporný. Kladný provozní HV zaznamenáváme v roce 2011, postupně totiž docházelo k snižování osobních nákladů a výkonové spotřeby, u obou zhruba o 35%, a také k postupnému navyšování tržeb z prodeje služeb.

V letech 2007, 2008, 2009 a 2011 společnost nevykazovala žádný mimořádný hospodářský výsledek. Pouze v roce 2010 došlo ke ztrátě 10 000 Kč, ovšem v celkové částce HV je tato hodnota zanedbatelná.

### **5.3.1. Struktura výnosů**

Výnosy z běžné činnosti jsou z 98% tvořeny výnosy ze služeb. V letech 2007, 2009 a 2010 tvoří téměř dvě třetiny výnosů výnosy z dlouhodobého finančního majetku, proto také celkové výnosy přibližně kopírují vývoj těchto výnosů.

V roce 2008 společnost zaznamenala obrovský propad o 65% u výnosů z dlouhodobého finančního majetku, v dalších letech odchází opět k jejich růstu. V roce 2011 nastává opět propad, tentokrát dokonce o 95%. Tyto propady způsobuje pokles dividend od dceřiných společností.

Společnost neeviduje žádné tržby za prodej zboží, kromě roku 2007, avšak jejich výše je v celkovém součtu zanedbatelná.

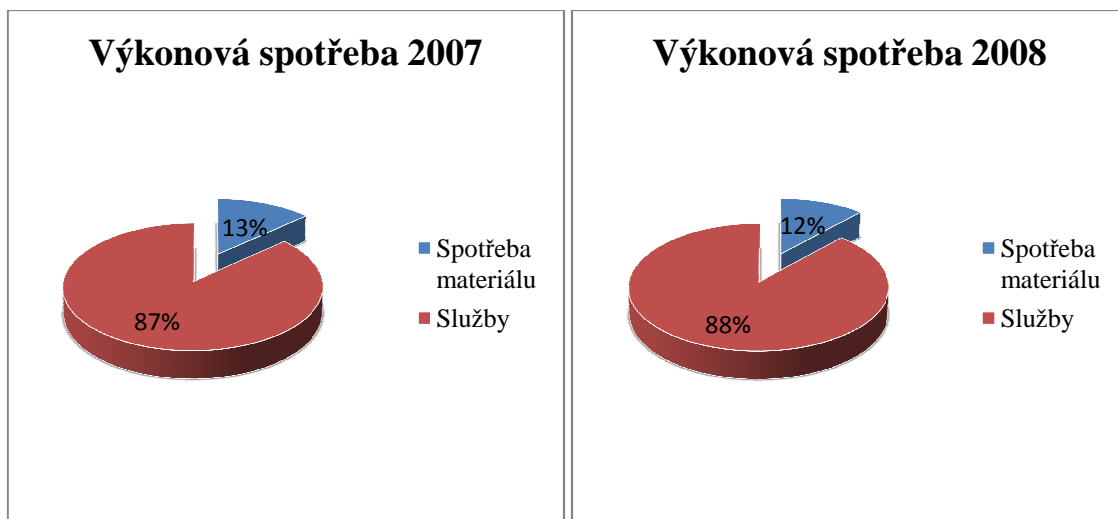
### **5.3.2. Struktura nákladů**

Celkové náklady jsou ovlivněny téměř stejně výkonovou spotřebou a osobními náklady.

Podíl služeb na výkonové spotřebě je kolem 90%.

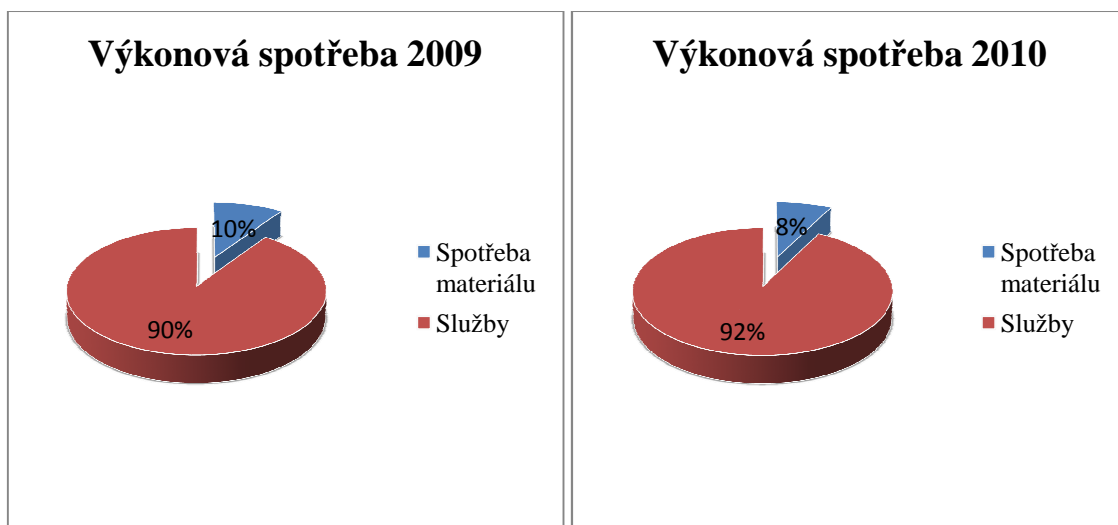
Osobní náklady jsou z většiny tvořeny mzdovými náklady a s nimi souvisejícími náklady na sociální a zdravotní pojištění. V roce 2008 došlo k poklesu mzdových nákladů, přestože počet zaměstnanců vzrostl o tři, důvodem byl pokles mezd. Rok 2009 zaznamenal pravý opak, vzrostla mzda a klesl počet zaměstnanců společnosti. V letech 2010 a 2011 zůstala podobná mzdová hladina, pouze dále klesal počet zaměstnanců, tudíž klesly i mzdové náklady.

Po celé sledované období pracuje ve společnosti konstantní počet 4 vedoucích pracovníků. Mění se pouze množství řádových pracovníků.



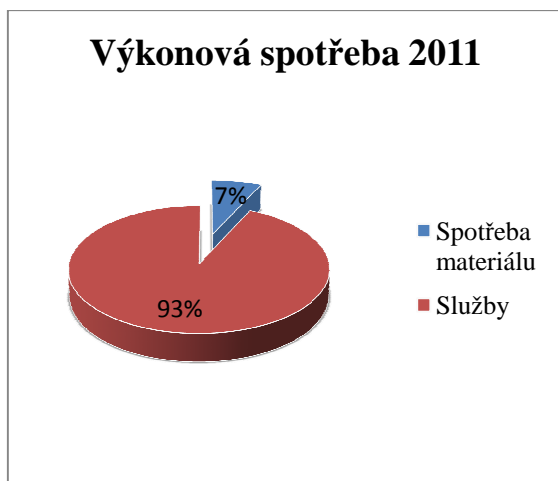
**Graf 9: Rozbor výkonová spotřeba 2007, 2008**

Struktura výkonové spotřeby v roce 2007 byla 87% služby a 13% spotřeba materiálu, v následujícím roce vzrostl podíl služeb o 1% na 88%, tím pádem o 1% klesla spotřeba materiálu na 12%.



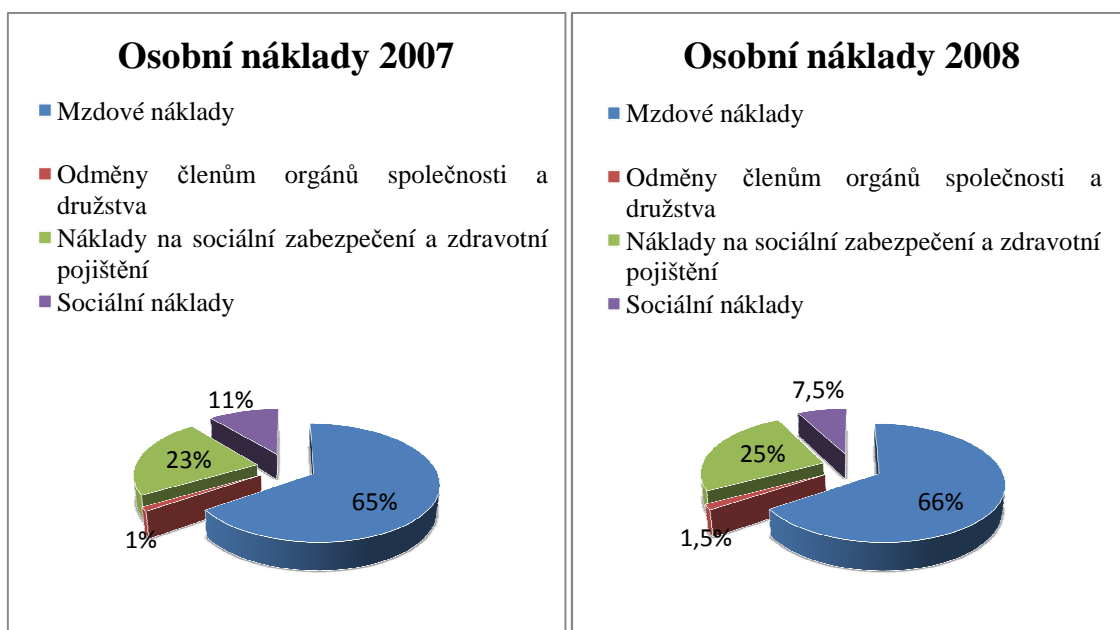
**Graf 10: Rozbor výkonová spotřeba 2009, 2010**

V roce 2009 byla struktura výkonové spotřeby 90% služby a 10% spotřeba materiálu. Rok 2010 zaznamenal nárůst o 2% u služeb na 92%, což znamenalo pokles spotřeby materiálu na 8%.



**Graf 11: Rozbor výkonová spotřeba 2011**

Podíl služeb na výkonové spotřebě činil v roce 2011 až 93%, spotřeba materiálu byla pouze 7%.



**Graf 12: Rozbor osobní náklady 2007, 2008**

V roce 2007 byly osobní náklady tvořeny z 65% mzdovými náklady, z 23% náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění, z 11% sociálními náklady a z 1% odměny členům orgánů společnosti a družstva. V dalším roce došlo u nejvýznamnějších položek k mírnému nárůstu na 66% u mzdových nákladů a na 25% u nákladů na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění.





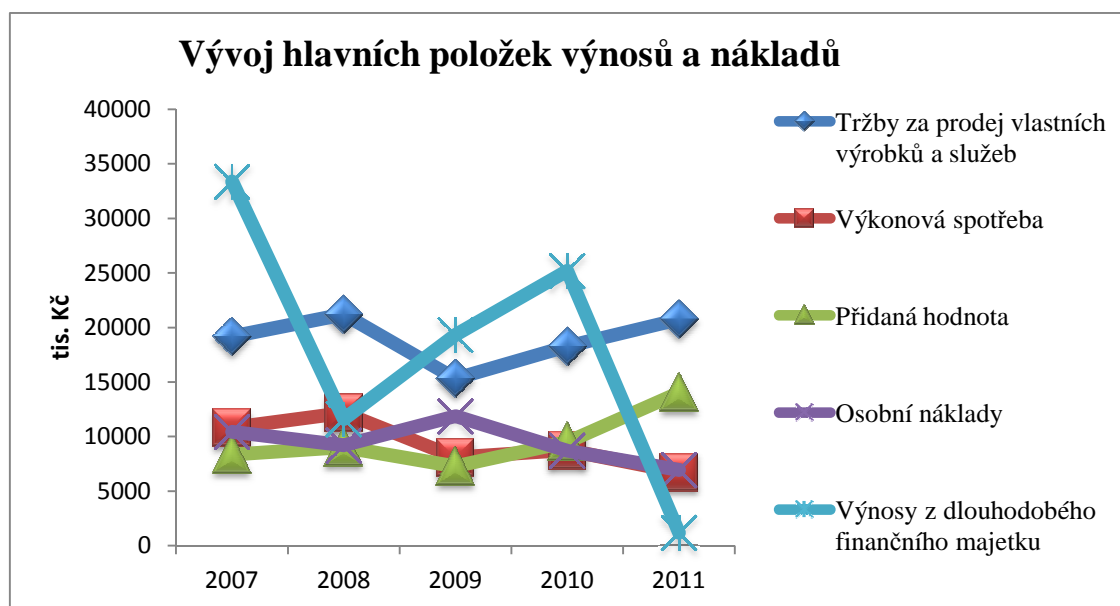
Graf 13: Rozbor osobní náklady 2009, 2010

Mzdové náklady v roce 2009 výrazněji vzrostly o 12% a zároveň došlo k poklesu o 6% u nákladů na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění. Následující rok nastal pravý opak, tedy pokles mzdových nákladů o 10% a růst nákladů na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění o 7%.



Graf 14: Rozbor osobní náklady 2011

V roce 2011 dále rostly mzdové náklady o 2 procentní body na 70%, ale náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění klesly, i když pouze o 1%.



Graf 15: Vývoj hlavních položek výnosů a nákladů

Výsledek hospodaření ovlivňují především položky zobrazené ve vývoji hlavních položek výnosů a nákladů.

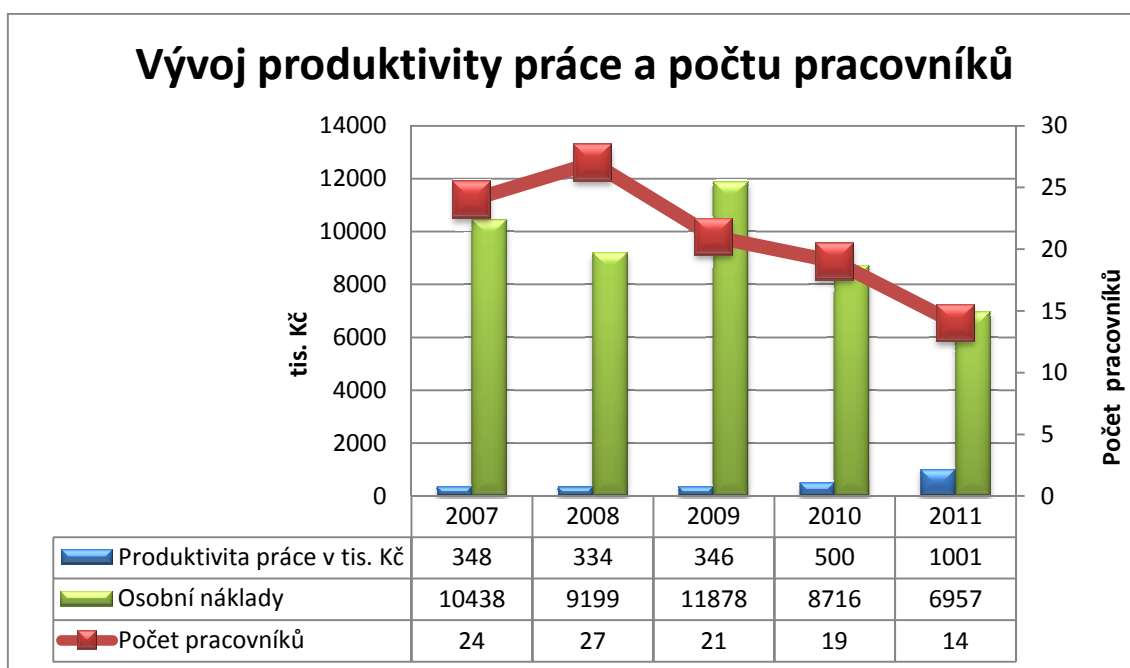
Od roku 2008 do roku 2010 roste výsledek hospodaření. A od roku 2009 dochází dokonce k růstu tržeb za prodej vlastních výrobků a služeb a výnosů z dlouhodobého finančního majetku (výjimka rok 2011), naopak klesají osobní náklady a výkonová spotřeba → růst přidané hodnoty. Pro budoucí vývoj je to určitě pozitivní jev.

Rok 2011 zaznamenává strmý pokles výnosů z dlouhodobého finančního majetku, závislého na výši dividend od dceřiných společností Akro Real a.s.. Dividenda v tomto roce klesla až na 1 148 000 Kč, což je např. oproti roku 2007, kdy byla naopak hodnota dividend nejvyšší snížení o 96,5 procentního bodu.

## 5.4. Produktivita práce

Ukazatel produktivity práce je jedním z ukazatelů provozní výkonnosti. Vypovídá o tom, kolik tis. Kč za rok vydělá v přepočtu 1 pracovník.

$$\text{Produktivita práce} = \frac{\text{přidaná hodnota}}{\text{počet zaměstnanců}}$$



Graf 16: Vývoj produktivity práce a počtu zaměstnanců

U společnosti Akro Real a.s. byla produktivita práce v letech 2007 - 2009 na podobné úrovni, přestože velmi nepatrně klesala. Přímo úměrně kolísaly jak počet pracovníků, tak i přidaná hodnota.

V roce 2010 vzrostla přidaná hodnota o 31% a spolu s ní klesl počet zaměstnanců o 3. Díky těmto skutečnostem se produktivita práce dostala na hodnotu 500 000 Kč.

Rok 2011 znamenal významný růst produktivity práce až na dvojnásobek oproti roku předchozímu. Důvodem byl další nárůst přidané hodnoty o 47,5 procentního bodu a opět pokles počtu pracovníků.

Po celé sledované období je patrný trend společnosti ke snižování počtu pracovníků, výjimkou byl rok 2008.

## **5.5. Ekonomický normál**

Nerovnice sestavené z indexů ukazatelů jsou rychlou metodou, jak posoudit růstové vztahy v ekonomice společnosti. Z nerovnic byl postupně sestaven profesorem Hoffmannem celý soubor označovaný jako ekonomický normál.

Ekonomický normál se uvádí jako soustava nerovnic indexů.

$$Index = \text{běžné období} / \text{minulé období}$$

Normálové vztahy nejsou absolutně platné, většinou se prosazují v delším období a také nic neříkají o velikosti rozdílu v tempech růstů ukazatelů.

Aby se společnost dobře ekonomicky rozvíjela a rostla, je logické, že by tržby měly růst rychleji než osobní náklady. V opačném případě by byli nabíráni stále noví zaměstnanci, přičemž objem obchodu nebo výroby společnosti by se zmenšoval.

NEJBĚŽNĚJŠÍ SOUSTAVY NEROVNIC – EKONOMICKÝ NORMÁL				
Index	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2011/2010
Index výkonů	1,105	0,723	1,192	1,136
Index počet pracovníků	1,125	0,778	0,905	0,737
Index mzdy	0,885	1,523	0,645	0,821
Index spotřeba materiálu	0,993	0,540	0,859	0,698
Index stálá aktiva	0,998	0,997	1,058	0,754
Index zásoby	1	1	1	1
$I_V > I_P$	Ne	Ne	Ano	Ano
$I_V > I_{MZD}$	Ano	Ne	Ano	Ano
$I_V > I_{MAT}$	Ano	Ano	Ano	Ano
$I_V > I_{SA}$	Ano	Ne	Ano	Ano
$I_V > I_{ZAS}$	Ano	Ne	Ano	Ano

Tabulka 5: Soustavy nerovnic – ekonomický normál

Z tabulky vidíme, že v prvním období mezi roky 2007 a 2008 rovnice převážně odpovídají „zdravému“ vývoji ekonomiky podniku, výjimkou je pouze index počtu pracovníků, který rostl rychleji než index výkonů. Nebyl tudíž zajištěn růst produktivity práce.

Ve druhém období mezi lety 2008 a 2009 došlo k narušení nerovnic, platí pouze, že index výkonů roste rychleji než index spotřeby materiálu. To znamená zajištění pouze růst výroby při materiálových úsporách. Tato situace by v budoucnosti mohla vést k negativnímu vývoji.

V obdobích mezi roky 2009 a 2010 a roky 2010 a 2011 se podařilo dosáhnout žádoucího vývoje ekonomických normálů. Platí zde všechny typy nejběžněji používaných nerovnic. Tedy je zajištěn růst produktivity práce, rychlejší růst produktivity práce než mezd, růst výroby při materiálových úsporách, vyšší využívání stálých aktiv a zvyšování obrátu zásob.

## 5.6. Čistý pracovní kapitál

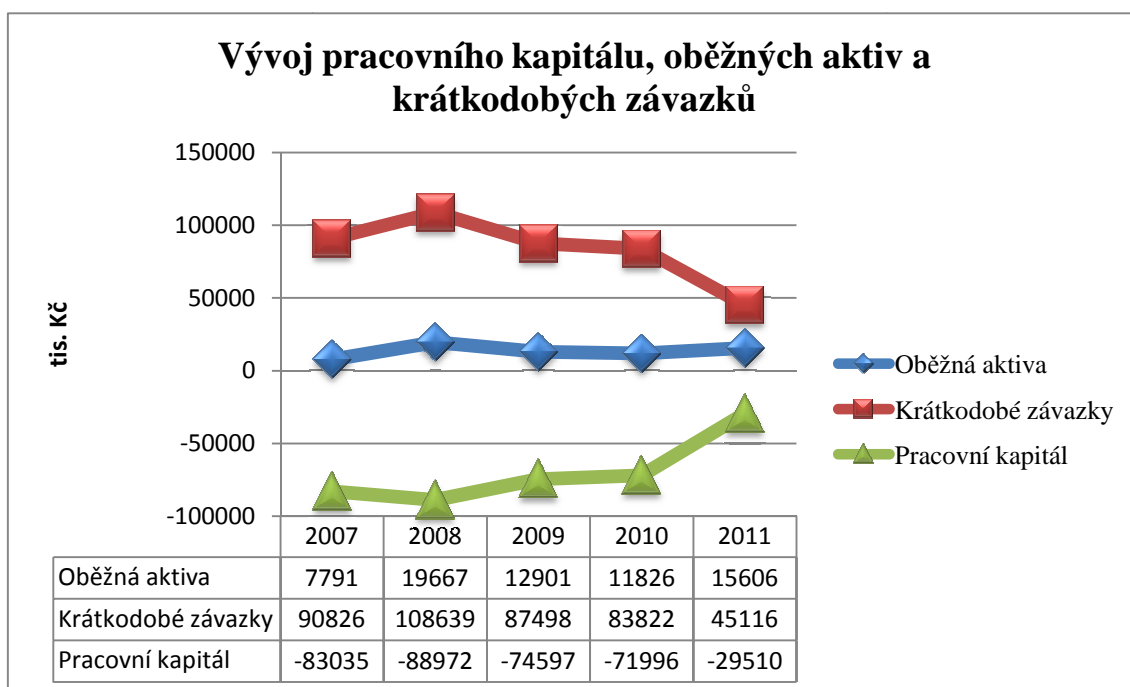
Čistý pracovní kapitál představuje tu část oběžných aktiv, která je financována dlouhodobými finančními zdroji, a to vlastními i cizími. „Čistý pracovní kapitál je

„finanční polštář“, který společnosti teoreticky umožňuje, aby v případě, že je náhle nucena splatit všechny své krátkodobé závazky nebo jejich velkou část, jež tvoří zdroje jejího financování, i nadále pracovala, byť ve zmenšeném rozsahu.“<sup>32</sup>

$$\text{Pracovní kapitál} = (\text{dlouhodobé závazky} + \text{vlastní kapitál}) - \text{stálá aktiva}$$

$$\text{Pracovní kapitál} = \text{oběžná aktiva} - \text{krátkodobé závazky}$$

Pracovní kapitál je ve sledovaném období záporný, přestože dochází k jeho mírnému růstu. Nejnižších hodnot bylo dosaženo v roce 2008, důvodem byl nárůst krátkodobých závazků (závazky ovládající a řídící osoba), a to přesto, že došlo i k výraznému nárůstu u oběžných aktiv prostřednictvím krátkodobého finančního majetku. V dalších letech 2009 a 2010 jsou snižovány krátkodobé závazky, ale také klesá hodnota oběžných aktiv. V roce 2011 výrazně vzrostla hodnota pracovního kapitálu, téměř o 59%, přesto však stále zůstává záporný. Důvodem byl pokles krátkodobých závazků skoro na polovinu a mírný nárůst oběžných aktiv.



Graf 17: Vývoj pracovního kapitálu, oběžných aktiv a krátkodobých závazků v tis. Kč

<sup>32</sup> Blaha, Jindřichovská (2006) str. 43

Po porovnání s ostatními sledovanými společnostmi je zřejmé, že mají po celé období kladnou výši čistého pracovního kapitálu na rozdíl od společnosti Akro Real a.s. To znamená, i když uhradí veškeré běžné závazky, zůstanou jim volné prostředky.

VÝVOJ PRACOVNÍHO KAPITÁLU					
ROK	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Akro Real, a.s.</b>	<b>-83 035</b>	<b>-88 972</b>	<b>-74 597</b>	<b>-71 996</b>	<b>-29 510</b>
ED Group a.s.	28 350	37 092	96 798	73 576	72 491
R.S. Credit s.r.o.	9 451	9 086	4 067	-	-
P.H.A., akciová společnost	12 880	17 117	16 985	10 350	3 904

**Tabulka 6: Porovnání ukazatelů pracovního kapitálu ve sledovaných společnostech v tis. Kč**

## 5.7. Analýza poměrových ukazatelů

Jednou z nejpoužívanějších metod finanční analýzy je analýza poměrových ukazatelů. Její jistou nevýhodou je ovšem menší vypovídající schopnost, proto je nutné výsledky srovnávat s konkurenčními podniky, nebo s odvětvím.

Pro srovnání zde budou použity výsledky tří konkurenčních firem.

Pro rok 2010 a 2011, bohužel, chybí u společnosti R.S. Credit s.r.o. finanční výkazy.

### 5.7.1. Analýza likvidity

Ukazatele likvidity ve sledovaném období kolísají a nedosahují ve sledovaném období doporučených hodnot. Důvodem velmi nízkých hodnot je, že společnost má především stálá aktiva, jejichž efektivní rychlý prodej je prakticky nemožný a likvidita téměř nulová.

**Likvidita 1. stupně:** společnost Akro Real a.s. se pohybuje v rozmezí 0,013 (rok 2007) až 0,129 (rok 2008) tzn., že je společnost schopna z každé jedné koruny svých

krátkodobých závazků uhradit pouze 1,3 až 12,9 halířů. Dle Synka (Manažerská ekonomika) se uvádí pro likviditu 1. stupně jako doporučená hodnota 0,5. Množství finančních prostředků je k poměru množství krátkodobých závazků minimální.

**Likvidita 2. stupně:** se pohybuje v rozmezí mezi 0,084 (rok 2007) až 0,343 (rok 2011). Společnost poté, co inkasuje všechny své pohledávky, je schopna z každé koruny krátkodobých závazků, splatit pouze 8,4 až 34,3 halířů. Standardní hodnota ukazatele pohotovostní likvidity by se měla pohybovat mezi 1 – 1,5. Společnost tak zdaleka nedosahuje doporučených hodnot. V poměru ke krátkodobým závazkům je hladina finančního majetku a krátkodobých pohledávek velmi nízká.

**Likvidita 3. stupně:** hodnoty společnosti se pohybují mezi 0,086 (v roce 2007) až 0,346 (v roce 2011). Opět není dosaženo doporučených hodnot, které by se měly pohybovat mezi 1,5 až 2,5.

Ve srovnání se společnostmi ED Group a.s., R.S. Credit s.r.o. a P.H.A., akciová společnost jsou hodnoty likvidity ve většině případů nižší.

Společnosti Ed Group a.s. a R.S. Credit s.r.o. v roce 2008 dosahují ještě menších hodnot než společnost Akro Real a.s.. R.S. Credit s.r.o. se to týká i v roce 2009. P.H.A., akciová společnost dosahuje nadprůměrných hodnot, v roce 2009 dokonce až 57,784.

VÝVOJ LIKVIDITY 1. STUPNĚ					
ROK	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Akro Real, a.s.</b>	<b>0,013</b>	<b>0,129</b>	<b>0,038</b>	<b>0,104</b>	<b>0,041</b>
ED Group a.s.	0,366	0,092	0,271	0,289	0,529
R.S. Credit s.r.o.	0,691	0,031	0,013	-	-
P.H.A., akciová společnost	2,401	28,936	57,784	40,288	8,863

**Tabulka 7: Porovnání ukazatelů likvidity 1. stupně ve sledovaných společnostech**

Hodnoty likvidity 2. stupně bez problémů splňují společnosti R.S. Credit s.r.o. a P.H.A., akciová společnost, která zde opět výrazně převyšuje ostatní. ED Group a.s. nesplňuje vyšší hodnoty ukazatele, přesto jsou hodnoty o něco vyšší než u Akro Real a.s.



VÝVOJ LIKVIDITY 2. STUPNĚ					
ROK	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Akro Real, a.s.</b>	<b>0,084</b>	<b>0,180</b>	<b>0,146</b>	<b>0,139</b>	<b>0,343</b>
ED Group a.s.	0,371	0,142	0,429	0,375	0,664
R.S. Credit s.r.o.	1,291	1,268	1,130	-	-
P.H.A., akciová společnost	76,467	50,321	62,090	75,453	34,368

**Tabulka 8: Porovnání ukazatelů likvidity 2. stupně ve sledovaných společnostech**

Doporučené hodnoty likvidity 3. stupně extrémně převyšuje společnost P.H.A., akciová společnost, toto převýšení může být způsobeno tím, že peněžní prostředky nebyly zcela efektivně zapojeny a využity, nebo je možné, že společnost na konci roku fakturovala za provedené služby. Ostatní společnosti doporučených hodnot nedosahují.

VÝVOJ LIKVIDITY 3. STUPNĚ					
ROK	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Akro Real, a.s.</b>	<b>0,086</b>	<b>0,181</b>	<b>0,147</b>	<b>0,141</b>	<b>0,346</b>
ED Group a.s.	1,194	1,359	3,280	2,618	1,803
R.S. Credit s.r.o.	1,291	1,268	1,130	-	-
P.H.A., akciová společnost	78,126	50,471	62,097	75,460	34,368

**Tabulka 9: Porovnání ukazatelů likvidity 3. stupně ve sledovaných společnostech**

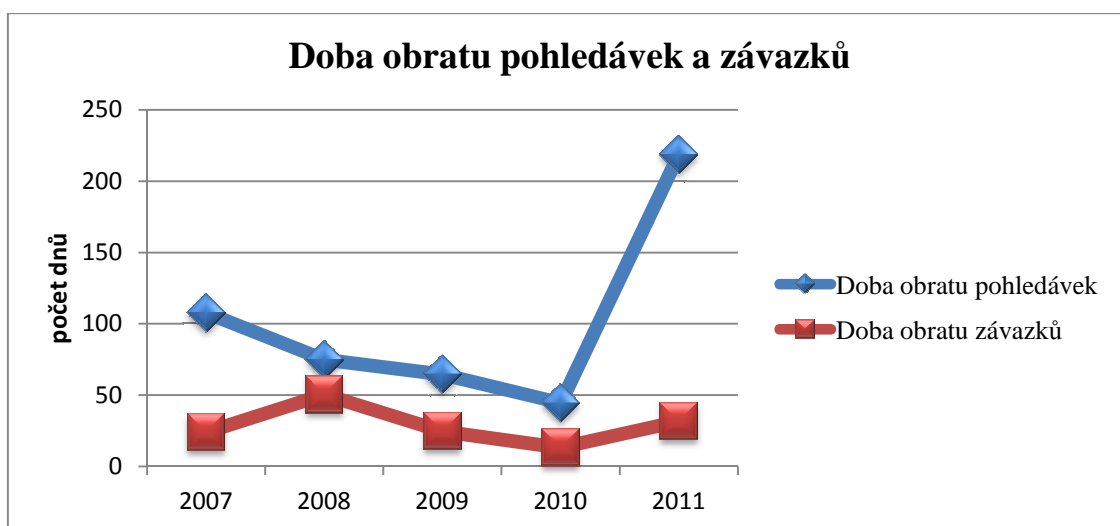
### 5.7.2. Analýza aktivity

**Obrat celkových aktiv:** nejvyšší obrat celkových aktiv byl v roce 2011 a to 0,146. Hodnoty neustále kolísají kolem 0,1. V roce 2009 společnost vykazuje nejnižší hodnoty, je to dáno zejména poklesem hodnoty výkonů. Od tohoto roku ovšem dochází opět mírnému růstu ukazatele.

**Doba obratu zásob:** tento ukazatel je nutné srovnávat s oborovým průměrem, nebo s konkurencí. Nejvyšší doba obratu byla v roce 2011 a to 8 dní, oproti předchozímu roku došlo k nárůstu skoro o 31%. Průměrná doba obratu za sledované období je 6 dní. Společnost Akro Real a.s. má nízké zásoby. Velikost zásob je po celou dobu na stejné výši, je tvořena nedokončenou výrobou, tj. projekt Senior centrum Libeznice.

**Doba obratu pohledávek:** jedná se o dobu, kterou musí podnik čekat, než obdrží platby za prodané zboží a výkony. Synek (Manažerská ekonomika) uvádí standardní hodnotu 48 dní. V letech 2007, 2008, 2009 a 2011 je tato hodnota velmi překročena, trend je klesající, ale pouze do roku 2010, kdy je již doba obratu pohledávek pouze 45 dní. V roce 2011 se doba obratu pohledávek z obchodních vztahů mnohonásobně zvýšila až na 219 dní. Důvodem byla evidence pohledávek více než 90 dnů po splatnosti ve výši 125 000 Kč.

**Doba obratu závazků:** jelikož bylo počítáno pouze se závazky z obchodních vztahů, jedná se zde o dobu splatnosti závazků. Trend není patrný, hodnota je kolísavá. Průměrná doba splatnosti závazků je 23 dní. Společnost Akro Real a.s. eviduje po celé sledované období závazky přes 90 dnů po splatnosti. V roce 2007 ve výši 143 000 Kč a v následujících letech ve stejné výši, a to 25 000 Kč.



Graf 18: Doba obratu pohledávek a závazků

Společnost Akro Real a.s. má vyšší hodnoty obratu celkových aktiv než společnosti R.S. Credit s.r.o. a P.H.A., akciová společnost v celém sledovaném období, což je pozitivní. Pouze ED Group a.s. má výsledky lepší, bohužel u ní však od roku 2008 dochází k mírnému poklesu a k přiblížení se hodnotám Akro Real a.s.

VÝVOJ OBRATU CELKOVÝCH AKTIV					
ROK	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Akro Real, a.s.</b>	<b>0,114</b>	<b>0,118</b>	<b>0,089</b>	<b>0,101</b>	<b>0,146</b>
ED Group a.s.	0,119	0,789	0,585	0,395	0,377
R.S. Credit s.r.o.	0,029	0,025	0,027	-	-
P.H.A., akciová společnost	0,009	0,016	0,007	0,006	0,018

**Tabulka 10: Vývoj obratu celkových aktiv ve sledovaných společnostech**

Doba obratu zásob Akro Real a.s. je ze sledovaných společností nejnižší, je to dáno nízkou hodnotou zásob, která je po celou dobu konstantní. Společnost R.S. Credit s.r.o. má hodnotu zásob nulovou. Mezi porovnávanými společnostmi výrazně vyčnívá společnost ED Group a.s. Velmi vysoké doby obratu zásob jsou u ní způsobeny tím, že jako zásoby eviduje také veškeré nákupy pozemků včetně nákladů s tím souvisejících.

VÝVOJ DOBY OBRATU ZÁSOB					
ROK	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Akro Real, a.s.</b>	<b>5,0</b>	<b>4,5</b>	<b>6,8</b>	<b>6,2</b>	<b>8,1</b>
ED Group a.s.	3 940,9	458,3	586,2	777,6	507,2
R.S. Credit s.r.o.	0	0	0	-	-
P.H.A., akciová společnost	116,1	12,8	0,8	0,5	0

**Tabulka 11: Vývoj doby obratu zásob ve sledovaných společnostech**

V letech 2007 a 2008 je doba obratu pohledávek z obchodních vztahů ve společnosti Akro Real a.s. delší než u dalších sledovaných společností, a to u ED Group a.s. a P.H.A., akciová společnost. Ovšem v porovnání se společností R.S. Credit s.r.o. je doba obratu až 10x nižší (rok 2009). V roce 2011 překročila doba obratu u společnosti Akro Real a.s. ostatní sledované společnosti, oproti Ed Group a.s. dokonce o 7 438% a oproti P.H.A. akciová společnost o 415%. Příčinnou je již zmiňovaný vznik pohledávek více než 90 dnů po splatnosti.

VÝVOJ DOBY OBRATU POHLEDÁVEK z obchodních vztahů					
ROK	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Akro Real, a.s.</b>	<b>107,7</b>	<b>74,8</b>	<b>64,6</b>	<b>44,5</b>	<b>218,6</b>
ED Group a.s.	0,5	4,9	21,4	4,3	2,9
R.S. Credit s.r.o.	321,4	432,8	641,5	-	-
P.H.A., akciová společnost	34,5	35,4	262,4	89,4	154,7

**Tabulka 12: Vývoj doby obratu pohledávek ve sledovaných společnostech**

Doba splatnosti závazků je v Akro Real a.s. kolísavá, přesto je nejnižší ze všech sledovaných společností. Důvodem je zejména to, že většina krátkodobých závazků je tvořena závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení, a ne závazky z obchodních vztahů.

VÝVOJ DOBY OBRATU ZÁVAZKŮ z obchodních vztahů					
ROK	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Akro Real, a.s.</b>	<b>24,0</b>	<b>20,3</b>	<b>24,7</b>	<b>13,2</b>	<b>31,6</b>
ED Group a.s.	1 690,9	107,1	109,8	159,4	168,6
R.S. Credit s.r.o.	2 120,7	3 759,1	2 736,6	-	-
P.H.A., akciová společnost	28,1	22,5	27,4	12,2	2,2

Tabulka 13: Vývoj doby obratu závazků ve sledovaných společnostech

### 5.7.3. Analýza zadluženosti

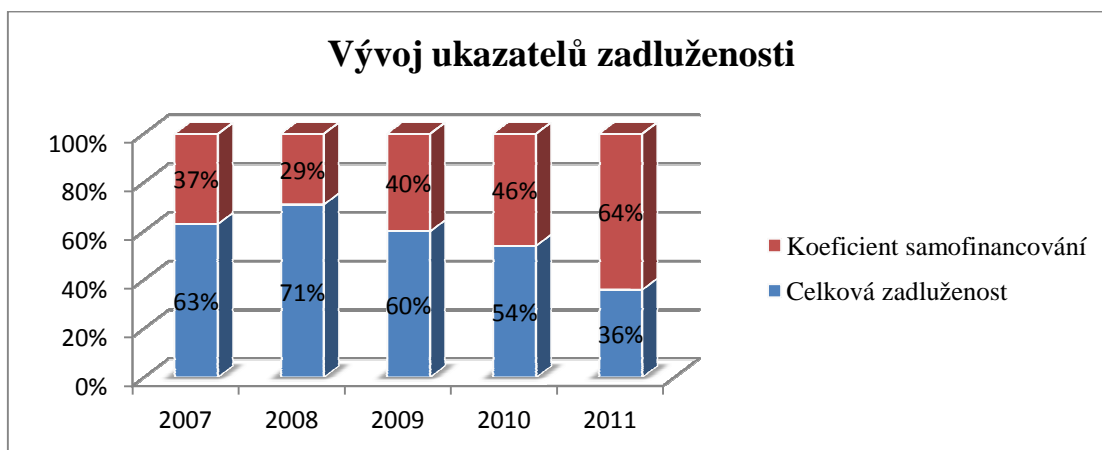
**Celková zadluženost:** během celého sledovaného období nemá společnost Akro Real a.s. žádné úvěry. Od roku 2008 dochází k poklesu celkové zadluženosti až o 35 procentních bodů v roce 2011. Pokles je dán zejména postupným snižováním závazků, a to finanční výpomoci - přijaté půjčky od akcionářů společnosti.

**Koeficient samofinancování:** je doplňkovým ukazatelem k celkové zadluženosti a má v podstatě obrácený průběh. Od roku 2008 tedy dochází k postupnému růstu, v roce 2011 je jeho hodnota až 64%. V roce 2008 došlo k výraznému poklesu vlastního kapitálu, tudíž došlo i k poklesu koeficientu samofinancování. V dalších letech dochází opět k jeho postupnému růstu. Hospodářský výsledek zůstává nerozdělen a je použit k financování dalšího rozvoje společnosti.

„Čím větší je podíl vlastního kapitálu, tím větší je bezpečností polštář proti ztrátám věřitelů v případě likvidace společnosti, ať dobrovolné, nebo nedobrovolné. Proto

věřitelé preferují nízký ukazatel celkové zadluženosti. Akcionáři na druhé straně hledají větší páku, aby znásobili své výnosy.“<sup>33</sup>

Je patrná snaha společnosti Akro Real a.s. financovat podniková aktiva vlastními finančními zdroji.



Graf 19: Vývoj ukazatelů zadluženosti

Při srovnání se společností P.H.A., akciová společnost je celková zadluženost Akro Real a.s. tři až čtyřnásobná. Oproti dalším dvěma sledovaným společnostem, jsou však její výsledky pozitivní, dokonce v roce 2009 byla celková zadluženost oproti společnosti R.S. Credit s.r.o. nižší o 49 procentních bodů.

VÝVOJ UKAZATELŮ CELKOVÉ ZADLUŽENOSTI v %					
ROK	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Akro Real, a.s.</b>	<b>63%</b>	<b>71%</b>	<b>60%</b>	<b>54%</b>	<b>36%</b>
ED Group a.s.	98%	95%	53%	51%	72%
R.S. Credit s.r.o.	80%	96%	109%	-	-
P.H.A., akciová společnost	26%	24%	14%	13%	12%

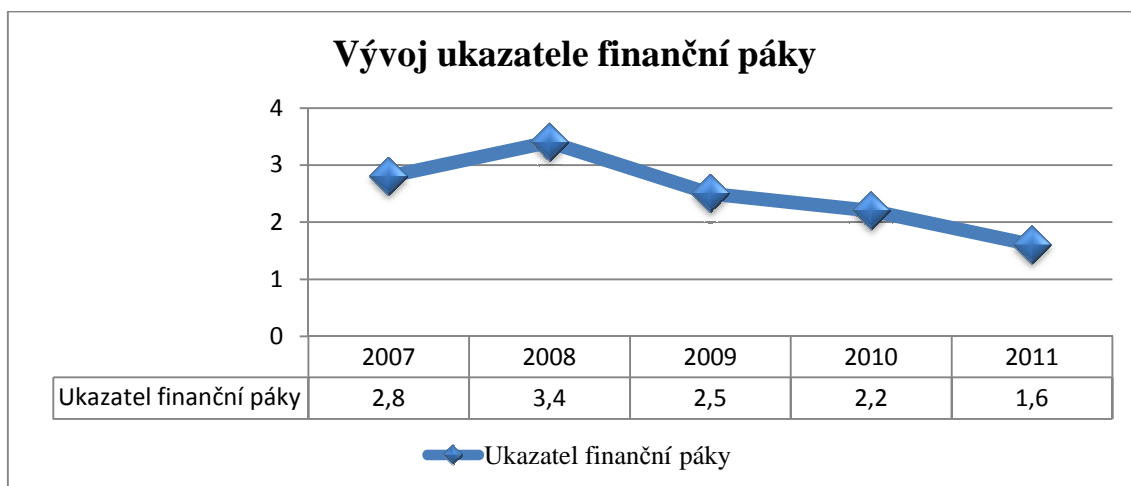
Tabulka 14: Vývoj ukazatele celkové zadluženosti ve sledovaných společnostech

**Finanční páka:** hodnoty ukazatele finanční páky ve sledovaném období kolísají. Minimální hodnoty bylo dosaženo v roce 2011, a to 1,6, maxima bylo dosaženo v roce 2008, a to 3,4. Od roku 2008 společnost navyšovala vlastní kapitál prostřednictvím

<sup>33</sup> Blaha, Jindřichovská (2006), str. 63

nerozděleného zisku minulých let, proto je patrný trend snižování hodnoty ukazatele. V roce 2011 Akro Real a.s. navýšila prostřednictvím cizích zdrojů vlastní kapitál 1,6 krát, a tím zvýšila výnosnost vlastního kapitálu pomocí finanční páky.

Pokud je finanční páka rovna 2, podíl vlastního a cizího kapitálu je stejný.



Graf 20: Vývoj ukazatele finanční páky

**Úrokové krytí:** vyjadřuje násobek zisku před zdaněním a úroky vzhledem k nákladovým úrokům. Prahová hodnota 1 by znamenala, že celý zisk před zdaněním a úroky by padl na úroky. Úrokové krytí ve společnosti Akro Real a.s. nevykazuje žádný trend, je kolísavé. Nejvyšší hodnoty dosáhl v roce 2007, a to 8,1, nejnižší hned následující rok 2008, a to 2,5. V roce 2011 pokrývá provozní zisk celkové splatné úroky „pouze“ 3,6 krát.

V porovnání s ostatními sledovanými společnostmi se po celé období vyznačuje společnost Akro Real a.s. vyšším ukazatel úrokového krytí. ED group a.s. a R.S. Credit s.r.o. mají dokonce tento ukazatel záporný. Výjimkou je P.H.A. akciová společnost, jejichž ÚK je několikanásobně větší, např. v letech 2009, 2010 a 2011 téměř 12 krát.

VÝVOJ UKAZATELŮ ÚROKOVÉHO KRYTÍ					
ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Akro Real, a.s.	8,1	2,5	4,2	5,9	3,6
ED Group a.s.	5,3	1,6	0,8	-0,4	-1,8
R.S. Credit s.r.o.	-2,3	0,2	-0,02	-	-
P.H.A., akciová společnost	0	0	50,8	69,4	41,4

Tabulka 15: Vývoj ukazatele úrokového krytí ve sledovaných společnostech

**Doba splácení čistých dluhů:** prahová hodnota 1 by vyjadřovala možnost splatit čisté dluhy do 1 roku. Této hodnoty dosahuje pouze P.H.A. akciová společnost v roce 2009, kdy byl ukazatel dokonce 0,3.

Vývoj ukazatele ve společnosti Akro Real a.s. je kolísavý. Ve sledovaném období činila průměrná doba splatnosti zhruba 6 let. V porovnání s ostatními společnostmi je tato hodnota uspokojující. Ed Group a.s. a R.S. Credit s.r.o. dosahují hodnot dokonce záporných, příčinou jsou jejich záporné výsledky hospodaření.

VÝVOJ UKAZATELŮ DOBY SPLÁCENÍ ČISTÝCH DLUHŮ v letech					
ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Akro Real, a.s.	3,0	12,8	5,7	3,6	5,1
ED Group a.s.	21,9	37,8	-66,5	-12,3	-9,0
R.S. Credit s.r.o.	4,3	-23,3	-15,2	-	-
P.H.A., akciová společnost	73,1	13,0	0,3	7,9	4,4

Tabulka 16: Vývoj ukazatele doby splácení dluhu ve sledovaných společnostech

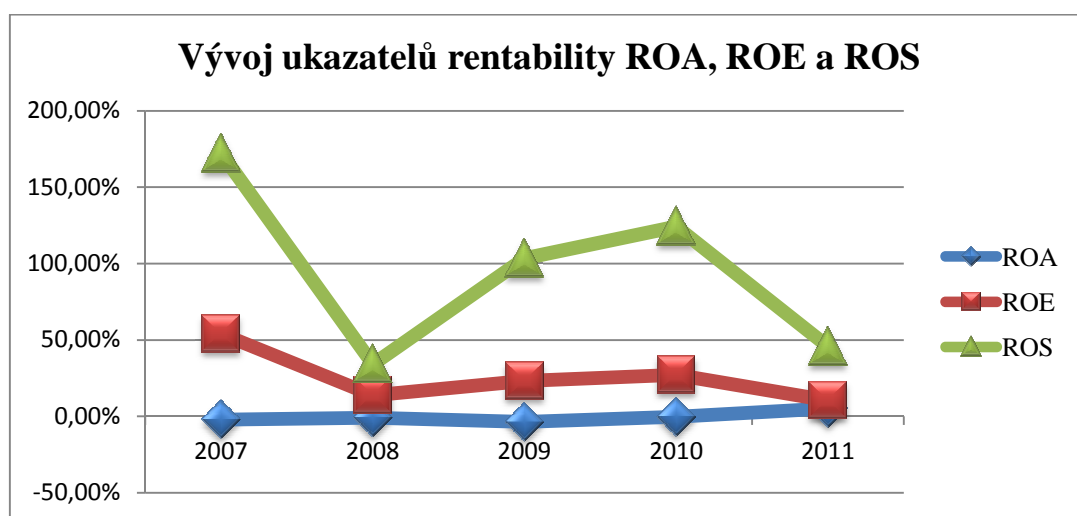
#### 5.7.4. Analýza rentability

**Rentabilita aktiv ROA:** ve sledovaném období rentability kolísala, není zde patrný žádný trend. V roce 2009 byla rentability minimální a to -3,6%, naopak nejvyšší byla v roce 2011, což bylo 5,3%. Můžeme tedy zaznamenat snahu společnosti dosáhnout kladných hodnot ROA. Záporné hodnoty ukazatele jsou způsobeny záporným provozním výsledkem hospodaření. Nejvyšší ztráta u provozního VH byla v roce 2009,

a to – 6 189 000 Kč. Přesto můžeme sledovat mírný nárůst rentability od roku 2009. Společnost dosahuje kladného VH zejména díky finančnímu výsledku hospodaření.

**Rentabilita vlastního kapitálu ROE:** v roce 2008 se rentabilita výrazně snížila z 54,05% na 13,89%. Důvodem je pokles hospodářského výsledku za běžnou činnost o 78,1%. Od roku 2008 rentabilita postupně zase roste, ale pouze do roku 2010. Rok 2011 znovu zaznamenal pokles hospodářského výsledku oproti minulému roku o 58,3% a zároveň lehce vzrostl vlastní kapitál o 7,9%, tudíž došlo ke snížení rentability vlastního kapitálu.

**Rentabilita tržeb ROS:** rentabilita tržeb věrně kopíruje předcházející rentability aktiv a vlastního kapitálu. Opět došlo k výraznému poklesu v roce 2008 na minimum, které bylo 34,21%. Dále rentabilita tržeb stoupá do roku 2010, poté opět následuje v roce 2011 pokles.



Graf 21: Vývoj ukazatelů rentability ROA, ROE a ROS

Při srovnávání společností dosahuje Akro Real a.s. nejvyšší hodnoty ukazatele rentability celkových aktiv v roce 2011, a to 5,3%. V předchozích letech Akro Real a.s. dosahuje hodnot záporných na rozdíl od ED Group a.s. R.S. Credit s.r.o. má po celé období záporný ukazatel ROA.



VÝVOJ UKAZATELE ROA v %					
ROK	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Akro Real, a.s.</b>	<b>-2,1%</b>	<b>-0,8%</b>	<b>-3,6%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>5,3%</b>
ED Group a.s.	4,2%	6,9%	3,9%	-0,9%	-3,6%
R.S. Credit s.r.o.	-5,4%	-2,9%	-3,8%	-	-
P.H.A., akciová společnost	-0,4%	-0,7%	-1,3%	-0,7%	2,4%

**Tabulka 17: Vývoj ukazatele ROA ve sledovaných společnostech**

Po porovnání ukazatele rentability vlastního kapitálu ve sledovaných společnostech, dosahuje Akro Real a.s. relativně dobrých výsledků. ED Group a.s. měla sice v roce 2007 rentabilitu 124,11%, ale v průběhu dalších let dochází k jejímu poklesu až do záporných hodnot na -20,43%. V R.S. Credit s.r.o. je patrný přesný opak, kdy na začátku období ukazatel dosahoval záporných hodnot, a v roce 2009 je již ROE 100,52%. Ukazatel ROE v P.H.A., akciová společnost je po celou dobu velmi podobný, výjimkou je rok 2009, kdy došlo k jednorázovému nárůstu ukazatele (18,34%).

VÝVOJ UKAZATELE ROE v %					
ROK	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Akro Real, a.s.</b>	<b>54,05%</b>	<b>13,89%</b>	<b>23,29%</b>	<b>27,12%</b>	<b>10,46%</b>
ED Group a.s.	124,11%	42,49%	-2,05%	-7,74%	-20,43%
R.S. Credit s.r.o.	-38,89%	-152,72%	100,52%	-	-
P.H.A., akciová společnost	0,09%	1,59%	18,34%	1,25%	2,72%

**Tabulka 18: Vývoj ukazatele ROE ve sledovaných společnostech**

Lze vidět, že společnost R.S. Credit s.r.o. má ve všech letech záporný ukazatel rentability tržeb, od roku 2009 se to týká i ED Group a.s. Při porovnávání dalších dvou společností má Akro Real a.s. lepší rentabilitu tržeb v letech 2007 a 2008 (pouze než ED Group a.s.), v letech 2009, 2010 a 2011 má naopak vyšší ROS P.H.A., akciová společnost, která dokonce v roce 2009 dosáhla extrémní hodnoty ukazatele, a to 2 031,53%.

VÝVOJ UKAZATELE ROS v %					
ROK	2007	2008	2009	2010	2011
Akro Real, a.s.	172,12%	34,21%	103,40%	124,29%	45,56%
ED Group a.s.	24,56%	2,73%	-1,67%	-9,62%	-14,93%
R.S. Credit s.r.o.	-268,31%	-212,63%	-319,91%	-	-
P.H.A., akciová společnost	8,97%	68,75%	2 031,53%	154,85%	135,87%

Tabulka 19: Vývoj ukazatele ROS ve sledovaných společnostech

## 5.8. Rozklad ukazatele ROE

Rozklad ukazatele rentability vlastního kapitálu společnosti Akro Real a.s. pomůže zjistit příčiny jeho výrazného poklesu v roce 2008 a také, co způsobilo jeho opětovný růst v následujících letech. Za nejpřesnější metodu rozkladu ROE je považována logaritmická metoda. Tuto metodu ovšem není možné použít v případě, že rozkládaný ukazatel nabývá záporných hodnot.

Jelikož je v našem případě ukazatel ROE po celé sledované období kladný, bude použita logaritmická metoda rozkladu.

Rozklad ukazatele ROE:<sup>34</sup>

$$ROE = \frac{\text{čistý zisk}}{\text{tržby}} \times \frac{\text{tržby}}{\text{celková aktiva}} \times \frac{\text{celková aktiva}}{\text{vlastní kapitál}} = A \times B \times C$$

$$\text{Indexy jsou definovány: } I_{ROE} = \frac{ROE_2}{ROE_1}, \quad I_A = \frac{A_2}{A_1}, \quad I_B = \frac{B_2}{B_1}, \quad I_C = \frac{C_2}{C_1}$$

Vliv faktorů A, B, C na celkovou diferenci – změnu ukazatele ROE:

Celková absolutní změna ukazatele ROE:  $\Delta_{ROE} = ROE_2 - ROE_1$

$$\text{Změna ROE v důsledku vývoje A: } \Delta_{ROE/A} = \frac{\ln\left(\frac{A_2}{A_1}\right)}{\ln\left(\frac{ROE_2}{ROE_1}\right)} \times (ROE_2 - ROE_1) = \frac{\ln(I_A)}{\ln(I_{ROE})} \Delta_{ROE}$$

<sup>34</sup> Kislingarová (2008), str. 57

$$\text{Změna ROE v důsledku vývoje B: } \Delta_{ROE/B} = \frac{\ln\left(\frac{B_2}{B_1}\right)}{\ln\left(\frac{ROE_2}{ROE_1}\right)} \times (ROE_2 - ROE_1) = \frac{\ln(I_B)}{\ln(I_{ROE})} \Delta_{ROE}$$

$$\text{Změna ROE v důsledku vývoje C: } \Delta_{ROE/C} = \frac{\ln\left(\frac{C_2}{C_1}\right)}{\ln\left(\frac{ROE_2}{ROE_1}\right)} \times (ROE_2 - ROE_1) = \frac{\ln(I_C)}{\ln(I_{ROE})} \Delta_{ROE}$$

Jako kontrola poslouží platnost vztahu:  $\Delta_{ROE/A} + \Delta_{ROE/B} + \Delta_{ROE/C} = \Delta_{ROE}$

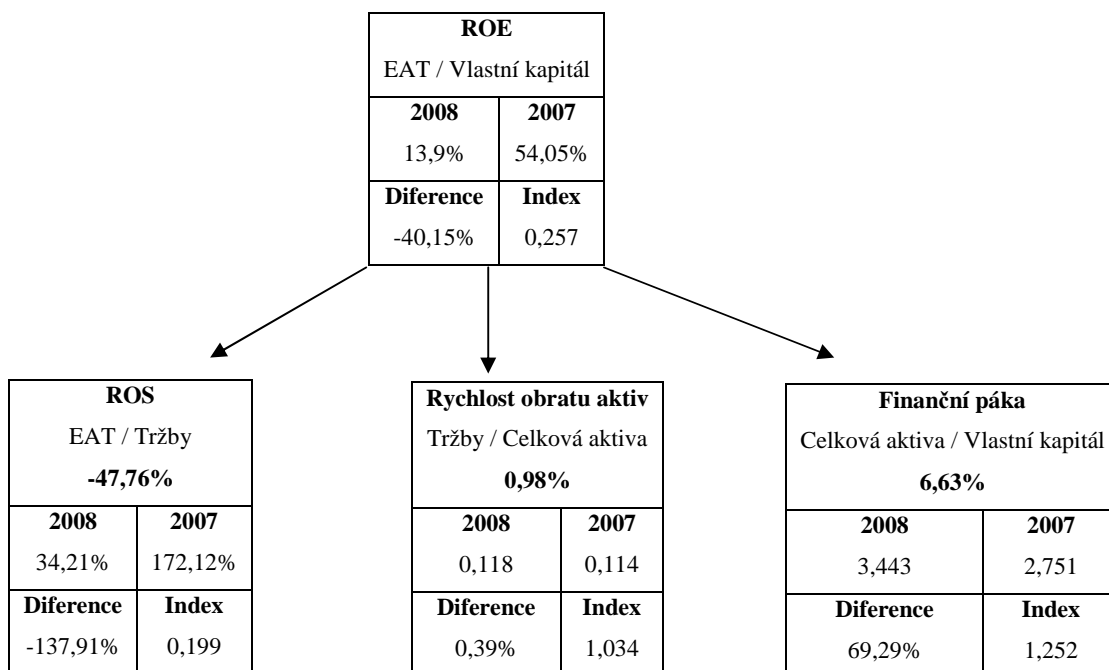


Schéma 1: Rozklad ukazatele ROE logaritmickou metodou v letech 2007 a 2008

Absolutní změna ukazatele ROE v letech 2007 a 2008 je - 40,15 procentních bodů. Tato změna byla způsobena:

- Poklesem rentability tržeb z 172,12% na 34,21%, což vyvolalo pokles ROE o 47,76 procentních bodů.
- Růstem rychlosti obrátu aktiv z 0,114 na 0,118, což vyvolalo růst ROE o 0,98 procentních bodů.
- Růstem finanční páky z 275,08% na 344,37%, což vyvolalo růst ROE o 6,63 procentního bodu.

V těchto letech měla největší vliv na pokles ukazatele ROE rentability tržeb. Pokles ROE byl zmírněn zejména růstem finanční páky.

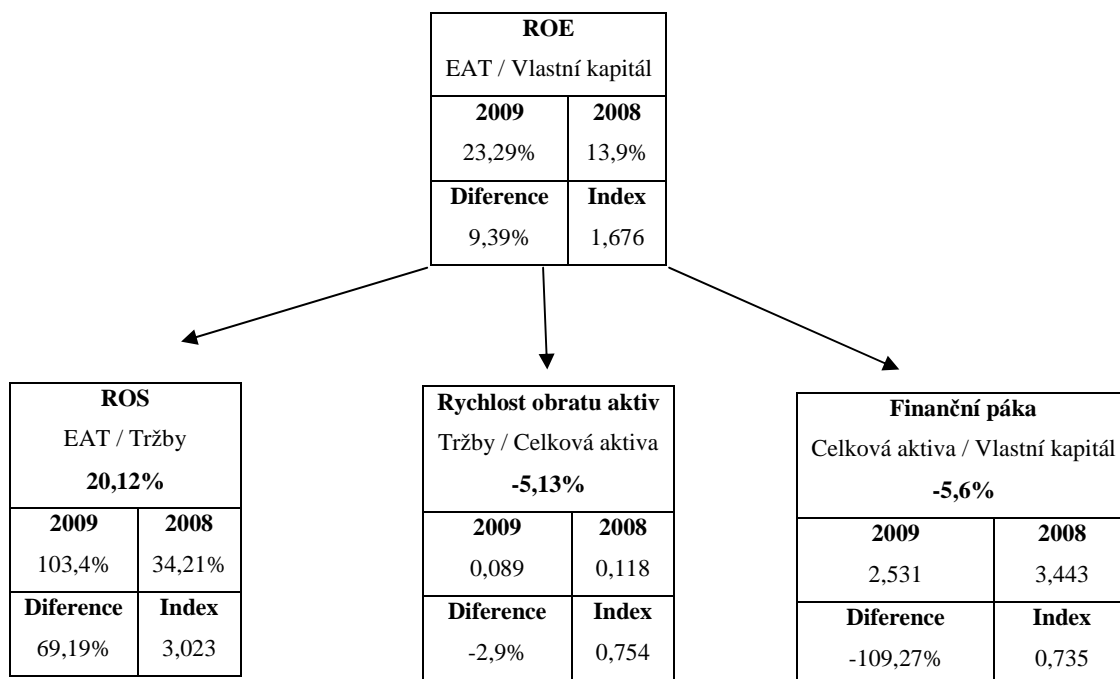


Schéma 2: Rozklad ukazatele ROE logaritmickou metodou v letech 2008 a 2009

Absolutní změna ukazatele ROE v letech 2008 a 2009 je 9,39 procentních bodů. Tato změna byla způsobena:

- Růstem rentability tržeb z 34,21% na 103,4%, což vyvolalo růst ROE o 20,12 procentních bodů.
- Poklesem rychlosti obratu aktiv z 0,118 na 0,089, což vyvolalo snížení ROE o 5,13 procentních bodů.
- Poklesem finanční páky z 344,37% na 253,1%, což vyvolalo pokles ROE o 5,6 procentního bodu.

I v těchto letech byla změna ROE vyvolána hlavně rentabilitou tržeb, tentokrát ovšem došlo k jejímu významnému růstu. Celkový nárůst ROE byl ponížen díky poklesu rychlosti obratu aktiv a finanční páky.

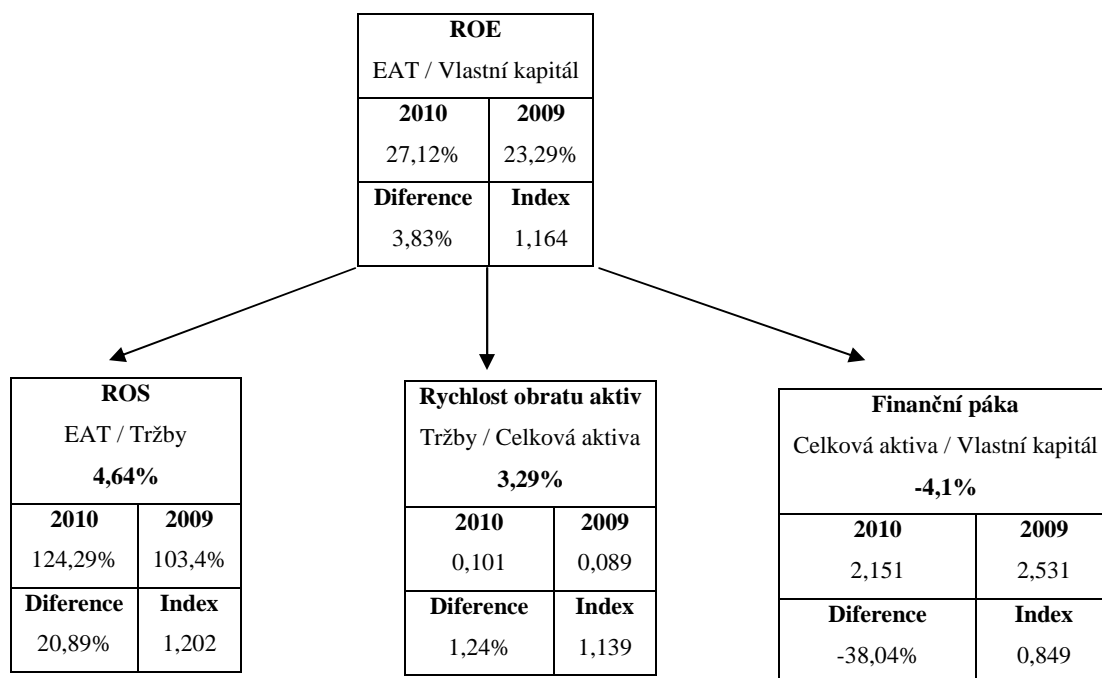


Schéma 3: Rozklad ukazatele ROE logaritmickou metodou v letech 2009 a 2010

Absolutní změna ukazatele ROE v letech 2009 a 2010 je 3,83 procentních bodů. Tato změna byla způsobena:

- Růstem rentability tržeb z 103,4% na 124,29%, což vyvolalo růst ROE o 4,64 procentních bodů.
- Růstem rychlosti obrátu aktiv z 0,089 na 0,101, což vyvolalo růst ROE o 3,29 procentních bodů.
- Poklesem finanční páky z 253,1% na 215,06%, což vyvolalo pokles ROE o 4,1 procentního bodu.

V těchto letech opět dochází k růstu ROE, důvodem je mírný růst rentability tržeb a také rychlosti obrátu aktiv. Naopak finanční páka opět poklesla.

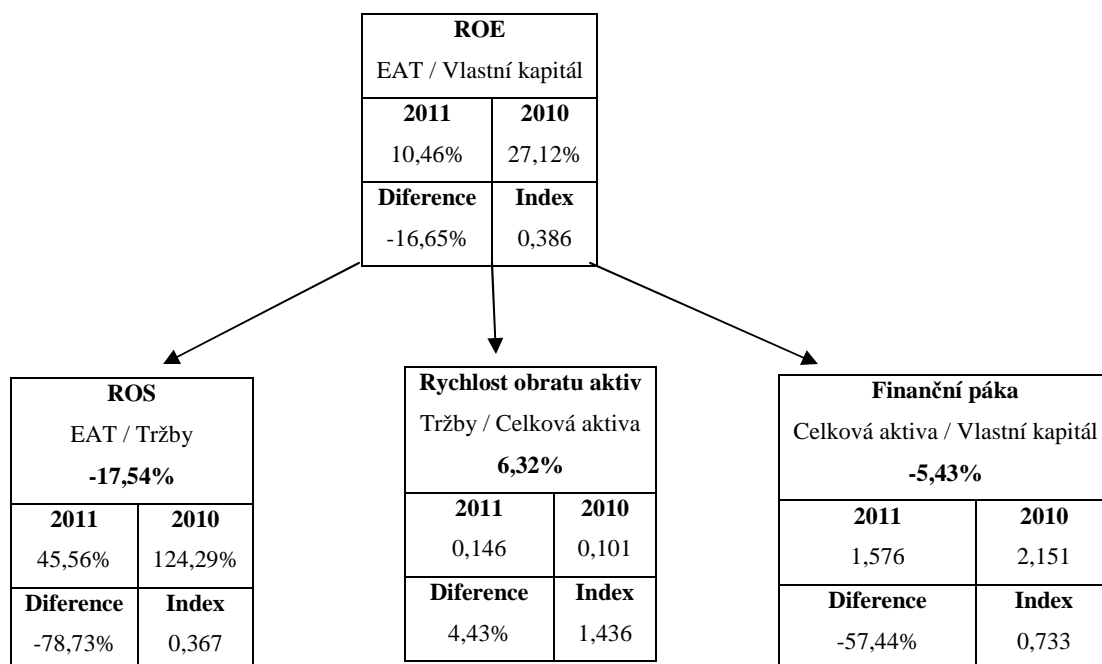


Schéma 4: Rozklad ukazatele ROE logaritmickou metodou v letech 2010 a 2011

Absolutní změna ukazatele ROE v letech 2010 a 2011 je -16,65 procentních bodů. Tato změna byla způsobena:

- Poklesem rentability tržeb z 124,29% na 45,56%, což vyvolalo pokles ROE o 17,54 procentních bodů.
- Růstem rychlosti obrátu aktiv z 0,101 na 0,146, což vyvolalo růst ROE o 6,32 procentních bodů.
- Poklesem finanční páky z 2,151 na 1,576, což vyvolalo pokles ROE o 5,43 procentního bodu.

V těchto letech dochází k poklesu ROE, hlavním důvodem je výrazný pokles rentability tržeb. Dalším důvodem je také pokles finanční páky. Výraznějšímu poklesu ROE zabránil mírný nárůst rychlosti obrátu aktiv.

## 5.9. Spider analýza a graf

Pro každou společnost je důležité, aby byli vedoucí pracovníci seznámeni s jejich finančními výsledky. Co se týká velkých společností, ty mají většinou celá oddělení, která analyzují a vyhodnocují finanční situaci. Ovšem u menších společností je většinou pouze účetní oddělení, které se soustředí zejména na zanesení účetních případů do softwaru. Přesto je důležité, aby čas od času účetní oddělení vyhodnotilo finanční výsledky a předalo je ve srozumitelné formě panu řediteli.

Při řízení podniku je důležité zejména mezipodnikové porovnávání s podniky působícími ve stejném oboru podnikání. Doporučuji sledovat, jak vývoj svých největších konkurentů, tak i vývoj v oboru a hodnotit finanční ukazatele. Získané údaje můžeme použít ke zjištění v čem je náš podnik dobrý, v čem je slabý, jaké výhody má vůči konkurenci a v čem by se měli zlepšovat. Především mít na mysli., že žádná konkurence není tak dobrá, aby naše společnost nemohla být lepší. Společnost musí analyzovat důvody a hledat způsoby.

Spider analýza je jednou z metod systému průběžného monitoringu, díky které by společnost Akro Real a.s. mohla sledovat a vyhodnocovat vývoj jak u své společnosti, tak i u konkurence.

„Soustava ukazuje čtyři skupiny ukazatelů, z nichž první obsahuje ukazatele rentability, druhá likvidity, třetí struktury finančních zdrojů a čtvrtá strukturu majetku. Grafickým základem spider grafu jsou soustředěné kružnice, z jejichž středu vybíhá 16 paprsků, z nichž každý představuje jednoho ukazatel.“<sup>35</sup>

Při využití procentního vyjádření ukazatelů, je možné spojit stejné hodnoty na paprscích, tím je dosaženo základní podoby spider grafu.

V analytické části diplomové práce jsem analyzovala finanční výkazy společnosti Akro Real a.s. za období 2007 – 2011. Do grafu by bylo možné vložit všechna sledovaná

---

<sup>35</sup> Synek (online, 2003), str. 29

období, ale graf by byl nepřehledný, proto jsem pro názorné zobrazení, jak se společnost vyvíjí, vybrala rok 2007, jako počátek a poté dva poslední roky 2010 a 2011.

**HODNOTY UKAZATELŮ PRO VYTVOŘENÍ SPIDER GRAFU PRO SPOLEČNOST AKRO REAL A.S.  
MEZI LETY 2007 - 2011**

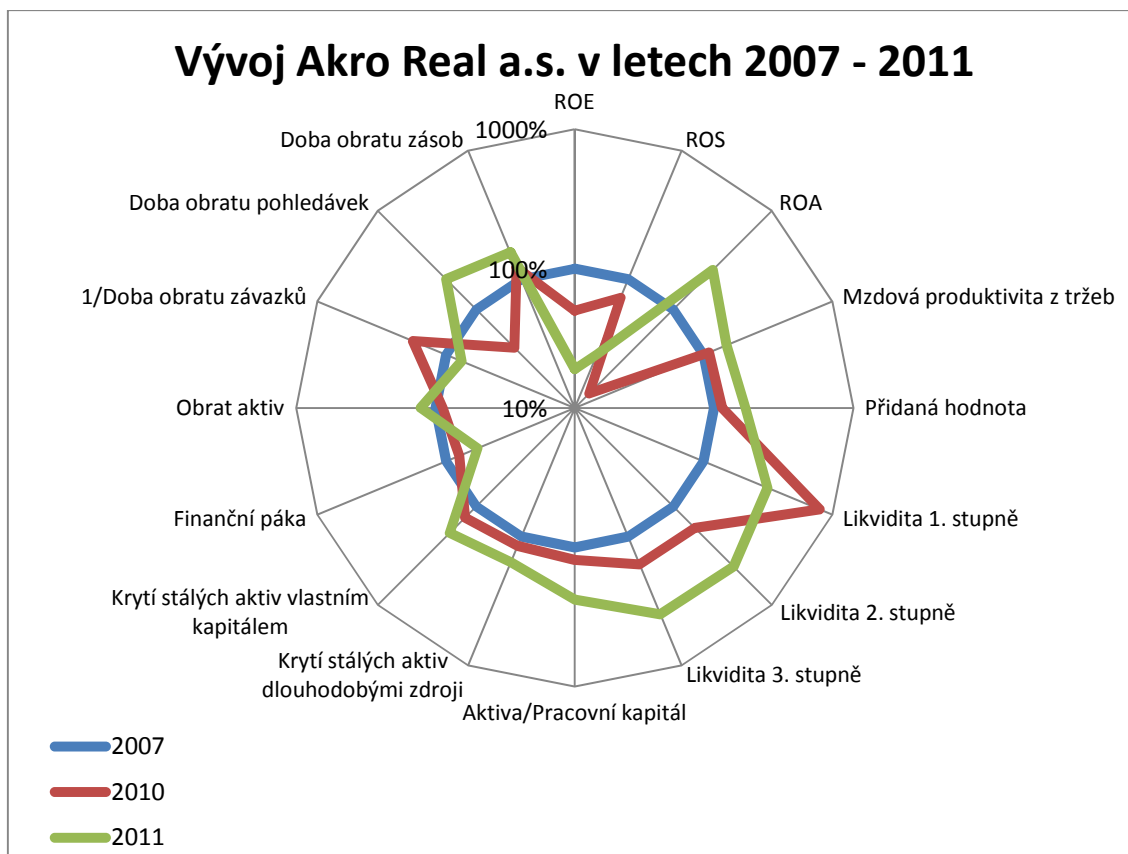
NÁZEV (tis. Kč)	ROKY					
	2007		2010		2011	
	Ukazatel	Poměr	Ukazatel	Poměr	Ukazatel	Poměr
Rentabilita vlastního kapitálu	54,05%	100%	27,12%	50%	10,46%	19%
Rentabilita tržeb	172,12%	100%	124,29%	72%	45,56%	26%
Rentabilita celkových aktiv	-2,1%	100%	-0,3%	14%	5,3%	252%
Mzdová produktivita z tržeb	2,82	100%	3,1	110%	4,26	151%
Přidaná hodnota	8 345	100%	9 505	114%	14 020	168%
Likvidita 1. stupně	0,013	100%	0,104	800%	0,041	315%
Likvidita 2. stupně	0,084	100%	0,139	165%	0,343	408%
Likvidita 3. stupně	0,086	100%	0,141	164%	0,346	402%
Aktiva / PK	-2,03	100%	-2,5	123%	-4,83	238%
Krytí stálých aktiv DZ	48,4%	100%	57,2%	118%	76,7%	158%
Krytí stálých aktiv VK	38,3%	100%	49,8%	130%	71,3%	186%
Finanční páka	2,8	100%	2,2	79%	1,6	57%
Obrat aktiv	0,114	100%	0,101	89%	0,146	128%
1/doba obratu závazků	0,042	100%	0,076	181%	0,032	76%
Doba obratu pohledávek	107,7	100%	44,5	41%	218,6	203%
Doba obratu zásob	5	100%	6,2	124%	8,1	162%

**Tabulka 20: Hodnoty ukazatelů pro vytvoření spider grafu pro společnost Akro Real a.s. mezi lety 2007 - 2011**

Počátečním rokem byl zvolen rok 2007, hodnoty všech jeho ukazatelů jsou výchozí a jsou rovny 100%. V případě, že se společnost v následujících letech zlepší, její procentuální hodnota ukazatele bude vyšší než 100%. V případě, že se společnost v ukazateli zhorší, její procentní vyjádření hodnoty ukazatele bude menší než 100%.

Jestliže se některý ukazatel chová obráceně, tzn. pozitivní je snížení jeho hodnoty v čase (např. doba obratu závazků), použila jsem převrácenou hodnotu ukazatele.





Graf 22: Vývoj Akro Real a.s. v letech 2007 - 2011

Z grafu je patrné, že hodnoty ukazatelů v letech 2010 a 2011 jsou velmi podobné pouze u některých ukazatelů, převážně se jedná spíše o náhodné výkyvy, než o trend. Některé hodnoty ukazatelů z posledních dvou let jsou znázorněny v grafu velmi blízko kružnice z roku 2007. Znamená to, že v hodnotách těchto ukazatelů nedošlo k výrazným změnám. Hodnoty, které jsou v grafu vyneseny dál od počáteční kružnice z roku 2007, znamenají, že u nich došlo k podstatné změně.

Značně se zlepšily hodnoty likvidity 1., 2., i 3. stupně a také rentabilita aktiv. Zvýšily se i hodnoty ukazatelů krytí SA dlouhodobými zdroji, krytí SA vlastním kapitálem a přidaná hodnota. Ukazatele obratu aktiv a doby obratu zásob se téměř nezměnily.

K výrazným výkyvům v letech 2010 a 2011 došlo u rentability aktiv, která v roce 2010 výrazně klesla a v roce 2011 naopak zaznamenala výrazný růst.

Došlo k poklesu finanční páky, což je důsledkem růstu vlastního kapitálu a poklesu kapitálu cizího. V případě společnosti Akro Real a.s. se jedná o pozitivní trend, neboť doporučené hodnoty jsou 1,7 – 2,0. Hodnota finanční páky v roce 2007 byla 2,8.

Další možností, jak přehledně zobrazit vývoj společnosti, je porovnání základních ukazatelů společnosti s konkurencí. V tomto grafu jsou porovnávány hodnoty s konkurenční společností, jako příklad k porovnání byly vybrány údaje za rok 2011 společnosti P.H.A. akciová společnost. Ukazatele společnosti P.H.A. akciová společnost budou použity jako výchozí pro vytvoření spider grafu a jsou rovny 100%.

**HODNOTY UKAZATELŮ PRO VYTVOŘENÍ SPIDER GRAFU PRO POROVNÁNÍ SPOLEČNOSTÍ  
AKRO REAL A.S. A P.H.A. AKCIOVÁ SPOLEČNOST ZA ROK 2011**

NÁZEV (tis. Kč)	AKRO REAL A.S.		P.H.A. AKCIOVÁ SPOLEČNOST	
	Ukazatel	Poměr	Ukazatel	Poměr
Rentabilita vlastního kapitálu	10,46%	385%	2,72%	100%
Rentabilita tržeb	45,56%	34%	135,87%	100%
Rentabilita celkových aktiv	5,3%	221%	2,4%	100%
Mzdová produktivita z tržeb	4,26	101%	4,2	100%
Přidaná hodnota	14 020	925%	1 516	100%
Likvidita 1. stupně	0,041	0,1%	34,368	100%
Likvidita 2. stupně	0,343	1%	34,368	100%
Likvidita 3. stupně	0,346	4%	8,863	100%
Aktiva / PK	-4,83	-11%	45,22	100%
Krytí stálých aktiv DZ	76,7%	75%	102,1%	100%
Krytí stálých aktiv VK	71,3%	79%	90,1%	100%
Finanční páka	1,6	145%	1,1	100%
Obrat aktiv	0,146	811%	0,018	100%
1/doba obratu závazků	0,032	7%	0,455	100%
Doba obratu pohledávek	218,6	141%	154,7	100%
Doba obratu zásob	8,1	100%	0	0%

**Tabulka 21: Hodnoty ukazatelů pro vytvoření spider grafu pro porovnání společností Akro Real a.s. a P.H.A. akciová společnost za rok 2011**

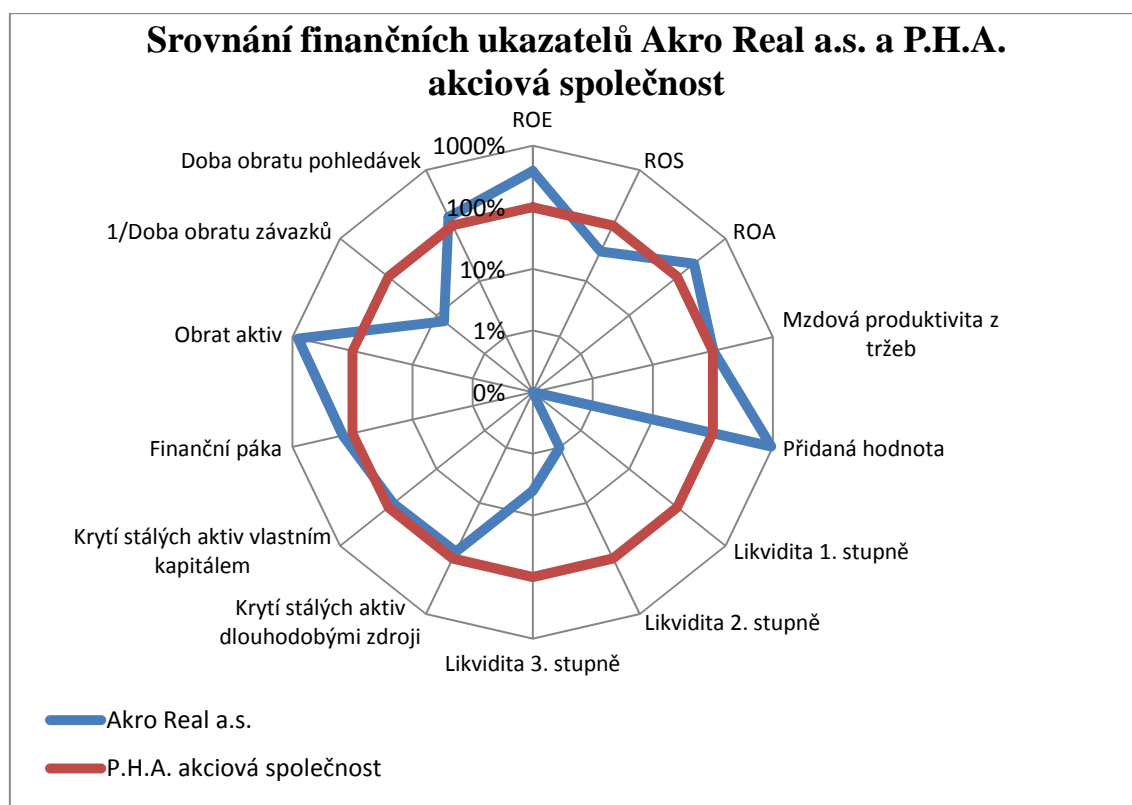
Již z tabulky jsou patrné silné a slabé stránky společnosti Akro Real a.s. Proti P.H.A. akciová společnost má velmi nízké hodnoty likvidity a nižší hodnotu rentability tržeb.

Velmi dobře vychází pro společnost Akro Real a.s. ukazatel rentability vlastního kapitálu a obratu aktiv.

Ukazatel finanční páky je vyšší ve společnosti Akro Real a.s., která více využívá cizího kapitálu ke zvyšování rentability kapitálu vlastního.

Mzdová produktivita z tržeb je u obou společností téměř na totožné úrovni.

Přehledné zobrazení vše výše uvedeného je zobrazeno v následujícím grafu. Při vytváření grafu jsem vynechala poměr aktiva/pracovní kapitál, jelikož Akro Real a.s. má záporné hodnoty pracovního kapitálu, tento ukazatel je specifický. Také jsem vypustila hodnotu doby obratu zásob, důvodem jsou nulové zásoby společnosti P.H.A. akciová společnost.



**Graf 23: Srovnání finančních ukazatelů Akro Real a.s. a P.H.A. akciová společnost za rok 2011**

## **5.10. Zhodnocení finanční analýzy**

Po vypracování kapitoly finanční analýza je možné shrnout výsledky společnosti Akro Real a.s. následovně.

Po celé sledované období je patrný mírný kolísavý trend ve struktuře celkových aktiv. K poklesu došlo i u časového rozlišení, ale jeho podíl na celkových aktivech je ve všech letech zanedbatelný.

Je zřejmé, že společnost i v budoucnu bude vlastnit zejména dlouhodobý finanční majetek. Samozřejmě krátkodobý finanční majetek může značně kolísat na základě rozpracovanosti, resp. dokončování jednotlivých projektů.

Je zapotřebí soustředit se na krátkodobé pohledávky, jelikož jejich nárůst by znamenal problém.

Nebude-li společnost, tak jak tomu bylo v analyzovaném období, vlastnit žádné dlouhodobé pohledávky, nebude mít problémy s likviditou. Tato skutečnost může mít pozitivní vliv při vyjednávání s bankami.

Zadluženost se u společnosti Akro Real a.s. daří postupně snižovat až na 36,5% cizích zdrojů na celkových aktivech společnosti v roce 2011. Jedná se o pozitivní trend, a zadluženost je oproti většině porovnávaným společnostem nižší, pouze oproti P.H.A. akciová společnost je vyšší. Do budoucna bych doporučila pokračovat společnosti ve snaze snižování cizích zdrojů a zvyšování svého vlastního kapitálu.

Jestliže společnost nebude mít dostatek likvidních prostředků, může dojít k tomu, že nebude schopna splácet své závazky. Na druhou stranu, v případě, že by měla společnost nadměrné finanční prostředky, znamenalo by to pro ni snížení výnosnosti vlastního kapitálu. Pro společnost je tedy důležité, aby se do budoucna zaměřila na řízení výše finančního majetku. Jedná se o rozhodování o potřebném množství a formě peněžních prostředků, které je nutné ve společnosti držet. Poměr finančního majetku a

jeho forem je nutné udržovat tak, aby se minimalizovaly náklady na udržení platební schopnosti firmy a zároveň bylo minimalizováno riziko nesolventnosti.

Mírnou nevýhodou společnosti může být nízká hodnota základního kapitálu proti porovnávaným akciovým společnostem (mimo společnost R.S. Credit s.r.o.). Z výsledků horizontální analýzy je patrné, že základní kapitál tvoří asi jen 3% vlastního kapitálu. Naproti tomu u společnosti P.H.A., akciová společnost tvoří základní kapitál 12%. U společnosti ED Group a.s. je hodnota základní kapitálu 62 000 000 Kč, což je až 45% hodnoty vlastního kapitálu. Vyšší základní kapitál budí větší důvěru u investorů. Znamená to, že vlastníci podniku věří a nebojí se vložit své prostředky do společnosti.

Dá se předpokládat, že v budoucnu budou tržby za prodej zboží minimální. Výnosy ze služeb budou i nadále tvořit nejvýznamnější část výnosů.

Dle strategie společnosti nelze do budoucna předpokládat, že by rostl, či se jinak výrazně měnil podíl spotřeby materiálu na celkové výkonové spotřebě. Osobní náklady by se měly pohybovat ve stejné výši jako v roce 2011. Další snižování by stálo za zamyšlení. Toto snížení, ale nesmí narušit chod společnosti, k čemuž by asi došlo, jelikož ve firmě jsou čtyři klíčoví pracovníci. Při zachování přidané hodnoty a snižování pracovníků roste produktivita práce.

Ze soustavy nerovnic ekonomického normálu je patrné a v budoucnu by tento fakt měl nadále rozvíjet management společnosti, tedy že: zajistit růst produktivity práce, rychlejší růst produktivity práce než mezd, růst výroby při materiálových úsporách, vyšší využívání stálých aktiv a zrychlování obratu zásob.

Pracovní kapitál je ve sledovaném období záporný, přestože dochází k jeho mírnému růstu. Nejnižších hodnot bylo dosaženo v roce 2008, důvodem byl nárůst krátkodobých závazků a to přesto, že došlo i k výraznému nárůstu u oběžných aktiv prostřednictvím krátkodobého finančního majetku. V dalších letech jsou snižovány krátkodobé závazky, ale také klesá hodnota oběžných aktiv. V roce 2011 výrazně vzrostla hodnota pracovního kapitálu, téměř o 59%, přesto však stále zůstává záporný. Důvodem byl

pokles krátkodobých závazků skoro na polovinu a mírný nárůst oběžných aktiv. V dalším období předpokládám růst pracovního kapitálu a s přibývajícími projekty lze předpokládat růst krátkodobých závazků, např. vybraných záloh od klientů. Společnost by se měla do budoucna řídit pravidlem a zkusit dosáhnout skutečnosti, že i když uhradí veškeré běžné závazky, zůstanou jí volné prostředky.

Při porovnávání poměrových ukazatelů dosahuje společnost Akro Real a.s. nižších hodnot likvidity než ostatní sledované společnosti. Znepokojující je zejména to, že nedochází k postupnému růstu likvidity, ale hodnoty každý rok kolísají. Likviditu nejvíce ovlivňují závazky ke společníkům, členům družstva a účastníkům sdružení, jedná se o finanční výpomoci, jež jsou tvořeny půjčkami od akcionářů. Společnost by se měla tedy zaměřit na vývoj likvidity. I když vzhledem k daným faktorům působícím na společnost je likvidita na přijatelné úrovni, stálo by do budoucna za zvážení větší zapojení finančních instrumentů pro financování konkrétních projektů. V současné době jsou ovšem finanční instituce v poskytování pomoci při realizaci developerských projektů značně opatrné a jsou kladeny vysoké nároky na bonitu klienta.

Z analýzy je patrná snaha společnosti Akro Real a.s. financovat podniková aktiva vlastními finančními zdroji.

Při srovnávání doby obratu pohledávek a závazků z obchodních vztahů bylo zjištěno, že v porovnávání s obchodním úvěrem, který společnost poskytuje svým odběratelům, je ve značné nevýhodě, neboť doba obratu pohledávek z obchodních vztahů několikanásobně převyšuje dobu obratu závazků z obchodních vztahů. Důležitá je prevence v řízení pohledávek, aby byla snižována doba jejich obratu.

## **6. NÁVRHY NA ZLEPŠENÍ FINANČNÍ SITUACE PODNIKU**

V analytické části bylo zjištěno, že společnost Akro Real a.s. má velmi nízké hodnoty likvidity a pracovní kapitál je po celé období záporný. Záporný pracovní kapitál nevyžaduje okamžité řešení, jelikož se stále jedná o solventní firmu. Navrhla bych tedy možné řešení pro vyrovnavání likvidity.

Z účetních výkazů je patrné, že celkový majetek společnosti je financován z vlastních i cizích zdrojů – střednědobých půjček čerpaných od akcionářů, které jsou evidovány jako krátkodobé závazky, ale neevidovala bankovní úvěr. Po celé sledované období společnost nevyplatila svým akcionářům dividendy. To se projevilo v nárůstu položky nerozděleného zisku minulých let v rozvaze společnosti v roce 2011. Případným řešením by bylo refinancování stálých aktiv prostřednictvím dlouhodobého bankovního úvěru. Takto nabyté bankovní prostředky by sloužily k výplatě dividend. To jakým způsobem se promítne případné přijetí úvěru, znázorním v další části.

Jak již bylo zmíněno, společnost Akro Real a.s. poskytuje svým odběratelům obchodní úvěr. Při porovnání doby obratu pohledávek a závazků z obchodních vztahů vyšlo najevo, že společnost je ve značné nevýhodě. Proto bych se zaměřila na prevenci v řízení pohledávek.

Závěrem bych se zaměřila na důvody výrazného poklesu rentability tržeb, který společnost Akro Real a.s. zaznamenala v letech 2008 a 2011.

### **6.1. Rozbor likvidity**

Ve sledovaném období dosahuje společnost Akro Real a.s. velmi nízkých hodnot likvidity. Pokud nebude mít společnost dostatek peněžních prostředků, může se stát, že nebude schopna včas plnit své závazky. Na druhou stranu, kdyby společnost měla nadměrné množství finanční hotovosti, představovalo by to pro ni snížení výnosnosti vlastního kapitálu. Je velmi důležité, aby se v budoucnu společnost zaměřila na řízení

krátkodobého finančního majetku. To spočívá v rozhodování o tom, jaké množství finančních prostředků je nutné ve společnosti držet a také v jaké formě. Poměr finančního majetku a jeho formy je důležité držet tak, aby se při minimalizaci nákladů na udržení platební schopnosti společnosti současně minimalizovalo i riziko nesolventnosti.

Jednou z možností, jak vyrovnávat likviditu je použití finančního nástroje tzv. cash pooling.

Cash pooling je bankovní produkt, který mohou využívat velké společnosti, které mají více účtů v rámci jedné banky. Důležité je, aby se jednalo o ekonomicky nebo vlastnický propojené subjekty. Dle dohody se jeden z účtů skupiny stanoví jako účet hlavní a ostatní jako účty vedlejší. Hlavní účet bývá vlastněn mateřskou společností a následně jsou na něj převáděny zůstatky vedlejších účtů.

Banky v současné době v ČR nabízejí fiktivní, reálný a příhraniční cash pooling. Zapojené účty mohou být vedeny jak v českých korunách, tak v zahraniční měně, případně mohou být vedeny účty i v různých měnách.

Cash pooling by byl pro společnost výhodný také z důvodu ušetření nákladů z úroků u kontokorentních úvěrů. Jelikož záporné zůstatky na jednom účtu mohou být vyrovnány přebytkem na účtu jiném. Další výhodou je kvalitní a rychlá kontrola cash flow za celou skupinu, resp. společnost.

## **6.2. Refinancování stálých aktiv**

Vzhledem k dobrým výsledkům hospodaření společnosti po sledované období došlo k nárůstu vlastního kapitálu od roku 2008 o 38 188 000 Kč (o 73,2%). Jelikož došlo pouze k mírným výkyvům oběžného majetku a nebyly vyplaceny žádné dividendy, byla tato částka investována do stálých aktiv. Společnost Akro Real a.s. tedy po celé sledované období nevyplatila dividendy svým akcionářům, neboť investovala veškeré své volné finanční zdroje do dalšího rozvoje společnosti (výjimka rok 2011, kdy došlo



k navýšení zákonného rezervního fondu na dvojnásobek). Co by nastalo, jestliže by si společnost vzala úvěr na refinancování stálých aktiv a svým akcionářům dividendy vyplatila?

V následující tabulce je uvedeno, jak by se změnily ukazatele rentability, pokud by si společnost Akro Real a.s. vzala v roce 2011 úvěr (v tab. jsou uvedeny různé výše úvěru) a vyplatila by dividendy ve stejné výši. Tímto způsobem by se změnila struktura kapitálu – došlo by k navýšení cizích zdrojů a k poklesu vlastního kapitálu.

Pro výpočet jsou použita data společnosti pro rok 2011, daňová sazba je dopočítána ze skutečné výše daně zaplacené za rok 2011, úroková sazba je 10%.

MODELOVÁNÍ PŘIJETÍ ÚVĚRU NA UKAZATELÍCH RENTABILITY			
NÁZEV (tis. Kč)	ROK 2011	ÚVĚR VE VÝŠI TIS. Kč	
		15 000	30 000
Celková aktiva	142 416	142 416	142 416
Vlastní kapitál	90 355	75 355	60 355
Cizí kapitál (zahrnuje i přijatý úvěr)	52 021	67 021	82 021
Úvěr	-	15 000	30 000
Celková zadluženost	<b>36,5%</b>	<b>47,1%</b>	<b>57,6%</b>
Finanční páka	<b>1,576</b>	<b>1,889</b>	<b>2,359</b>
EBIT	9 529	9 529	9 529
Úroková sazba	-	10%	10%
Úroky	-	1 500	3 000
EBT	9 529	8 029	6 529
Sazba daně	0,78%	0,78%	0,78%
Daň	75	63	51
EAT	9 454	7 966	6 478
ROA	5,3%	5,3%	5,3%
ROE	10,46%	10,57%	10,73%

Pozn. časové rozlišení: 40 000 Kč.

**Tabulka 22: Modelování přijetí úvěru na ukazatelích rentability**

Na první pohled je z tabulky patrné, že hodnoty ukazatelů zadluženosti, tj. celková zadluženost a finanční páka, rostou s velikostí přijatého úvěru. Ukazatel rentability aktiv je nezávislý na přijetí úvěru a ukazatel rentability vlastního kapitálu roste.

Ukazatel ROE se zvyšuje díky:

- Roste finanční páka a snižují se náklady na kapitál díky působení úrokového daňového štítu.

V případě, že má společnost zájem na maximalizaci hodnoty rentability vlastního kapitálu, je výhodné pozměnit strukturu kapitálu, aby se zvýšila finanční páka a dosáhlo se tak zvýšení ROE.

### **6.3. Řízení pohledávek**

Jak jsem již zmínila společnost Akro Real a.s. je ve značné nevýhodě při srovnávání doby obratu pohledávek a závazků z obchodních vztahů, jelikož doba obratu pohledávek je několikanásobně vyšší. Navíc v roce 2011 společnost zaevidovala pohledávky více než 90 dnů po splatnosti. Proto je velmi důležitá prevence, která sice úplně nezabrání existenci těchto pohledávek, ale alespoň se sníží jejich objem.

Důležité je zejména:

- Vypracovat dokumentace smluv, které zajistí ochranu případných rizik pro věřitele. Existuje velké množství zajišťovacích prostředků např. směnky, zástavní právo k nemovitostem, ručení třetí osobou, exekuční titul atd.
- Prověřovat bonitu obchodního partnera. Jednou z možností je využít služeb společnosti, která se prověřováním bonity zabývá. Další méně nákladnou možností je využití internetových stránek, z kterých je také možné zjistit důležité informace.
- Motivace věřitelů k včasným platbám pohledávek. Společnost má na výběr z kladné či negativní motivace. Za negativní motivaci je možné považovat úroky z prodlení, smluvní sankce a pokuty. Ovšem výhodnější je pro společnost motivace pozitivní ve smyslu např. bonusy za včasné nebo předčasné splacení pohledávek.
- Určit vhodné platební podmínky, které odpovídají schopnosti a bonitě obchodního partnera. Není výhodné nabízet novým obchodním partnerům

dlouhé lhůty splatnosti. Doporučuje se, pokud je to možné, část úhrady předem a co nejkratší lhůta splatnosti pohledávek.

Ovšem i přes sebelepší prevenci vzniku pohledávek po splatnosti nezabráníme. Nejčastěji používaným způsobem zaplacení pohledávek po lhůtě splatnosti je splátkový kalendář, tzn. dohoda o uznání a splacení dluhu. Nevýhodou splátkové kalendáře je, že nic nenutí dlužníka dodržet dohodnutý termín a výši splátky.

### **6.3.1. Smluvní pokuta**

Pro společnost Akro Real a.s. navrhuji jako jedno z možných řešení, kterým snížit objem pohledávek po lhůtě splatnosti zavedení smluvních pokut. Toto řešení považuji za jedno z nejlevnějších a také nejjednodušších.

Smluvní pokuta je peněžité plnění, které je povinen dlužník plnit věřiteli, nesplní-li svůj smluvní závazek v řádném termínu. Smluvní pokuta musí být uzavřena písemně, musí být uvedena výše pokuty, nebo způsob jakým se výše určí. Obvykle bývá stanovena absolutní částkou, nebo procentuelně z výše pohledávky.

Zavedení těchto smluvních pokut by pro společnost Akro Real a.s. neznamenal vynaložení dalších nákladů. Jediným nákladem by mohly být prostředky za vypracování smlouvy a ty jsou z celkového hlediska zanedbatelné.

### **6.3.2. Zajišťovací směnka**

Další možností, kterou může společnost uplatnit v oblasti řízení pohledávek, je použití zajišťovací směnky. Náklady by opět představovaly pouze výdaje na právní úkony.

Smyslem zajišťovací směnky je zajištění toho, aby byl uhrazen jiný závazek. Předpokladem je, že dlužník uhradí pohledávku, poté dle dohody dojde k zániku

směnky. Jestliže by nedošlo k zaplacení pohledávky, je možné díky zajišťovací směnce, uplatnit nárok soudní cestou.

Tento způsob zajištění společnosti Akro Real a.s. doporučují spíše u pohledávek vyšší hodnoty, jelikož použití směnek vyžaduje náročnější administrativní úkony než v případě zavedení smluvních pokut.

Možností existuje celá řada a je vhodné používat nejvhodnější řešení pro konkrétní případ, který bude založený na vnitropodnikovém monitoringu odběratelů.

#### **6.4. Rozbor finančních ukazatelů**

Z analýzy vývoje ROE s využitím logaritmické metody vyplynulo, že na poklesu rentability se podílel zejména výrazný pokles rentability tržeb. Ta poprvé výrazně poklesla v roce 2008 o 137,91% proti 2007. Poté postupně od roku 2008 rostla, v roce 2011 došlo k výraznému poklesu oproti roku 2010, kdy byla ROS 124,29%, na 45,56%.

Důvody těchto poklesů byly v obou případech způsobeny poklesem finančního výsledku hospodaření, jenž tvoří nejvýznamnější položku na celkovém hospodářském výsledku. Finanční VH představují výnosy z podílů v ovládaných osobách a účetních jednotkách pod podstatným vlivem. Jedná se o dividendy od dceřiných společností Akro Real a.s., jejichž výše kopíruje aktuální stav realizovaných projektů. Developerské projekty jsou prováděny prostřednictvím dceřiných společností, tudíž se jejich výsledky hospodaření odvíjí od toho, zda je projekt ve výstavbě, nebo již došlo k jeho kolaudaci a podařil se prodej dostatečného množství bytů či domů.

Příčinou snížení výnosu z dividend dceřiných společností v roce 2008, byl pokles jejich výsledků hospodaření. Společnost AKRO space s.r.o. ukončila své hospodaření v roce 2007 se ziskem 13 635 000 Kč, jelikož v tomto roce došlo ke kolaudaci a prodeji Bytového domu Mikulova. Ovšem v následujícím roce 2008 již skončila se ztrátou 83 000 Kč.

Stejné příčiny poklesu dividend od dceřiných společností nastaly i v roce 2011. Společnost AKRO estate s.r.o. zahájila v roce 2010 jako generální dodavatel výstavbu projektu Rodinné domy Březiněves, čímž výrazně zvýšila své tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb oproti roku 2011. Snížení hodnoty hospodářského výsledku nastalo také u společnosti AKRO property s.r.o., kdy v roce 2010 bylo prodáno 25% z II. etapy Atriové vily Císařka a v roce 2011 došlo již pouze k prodeji III. etapy Atriové vily Císařka, která zahrnovala jen jednu solitérní vilu. Nejvýrazněji se na poklesu dividend v roce 2011 podílela společnost AKRO rezidence a.s., která v roce 2010 produkovala zisk ve výši 114 000 Kč, ale v následujícím roce končila se ztrátou 2 283 000 Kč. Důvodem bylo navýšení záporné změny stavu zásob vlastní činnosti téměř na dvojnásobek, čímž došlo k výraznému snížení provozních výnosů.

Pokles finančního výsledku hospodaření v letech 2008 a 2011 způsobil také mírný pokles rentability vlastního kapitálu.

Vzhledem k tomu, že dceřiné společnosti v některých letech nerealizují ani nepřipravují žádné projekty, doporučuji společnosti Akro Real a.s. snížit v tomto období náklady na chod společností na minimum, potřebné pouze k udržení chodu těchto společností. Jedná se o mzdové náklady a náklady za služby, případně zvážit úplné ukončení činnosti dceřiných společností, které generují pouze náklady nebo jejich sloučení s jinými dceřinými společnostmi, které jsou ziskové. Společnost tím může ušetřit na fixních nákladech.

## 7. ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo provést komplexní finanční analýzu společnosti Akro Real a.s. a navrhnout doporučení na zlepšení její finanční situace v budoucnosti.

Po provedení finanční analýzy, která zahrnovala analýzu majetkové a finanční struktury, analýzu výkazu zisku a ztráty, produktivitu práce, ekonomický normál, rozbor pracovního kapitálu, analýzu poměrových ukazatelů a Du Pontův rozklad ukazatele ROE, jsme zjistila, že finanční situace společnosti je dobrá.

Z analýzy absolutních ukazatelů vyšlo najevo, že společnost Akro Real a.s. ve sledovaném období 2007 – 2011, pouze mírně snížila o 15% svá aktiva a jejich struktura se téměř nezměnila. Po celé období stále výrazně převažovala stálá aktiva (stále kolem 90%), oběžná aktiva tvoří minimum.

Ve struktuře pasiv došlo k významné změně. Na počátku sledovaného období v roce 2007 převažovaly cizí zdroje nad vlastním kapitálem, a to v poměru 63,5% ku 36,4% (1% tvoří časové rozlišení). V roce 2011 byla již společnost financována převážně vlastním kapitálem, který tvořil 63,5% z celkových pasiv. K tomuto navýšení došlo hlavně díky ziskům z posledních účetních období. Vlivem těchto změn klesl ukazatel finanční páky, to také působilo na pokles rentability vlastního kapitálu.

Z výkazu zisku a ztráty je patrné, že společnost se od roku 2007, kdy byl provozní hospodářský výsledek záporný, dostala na konci sledovaného období v roce 2011 do kladných hodnot až na 7 561 000 Kč, což bylo způsobeno zejména poklesem výkonové spotřeby za celé období o 38%. Nejvyšší propad nastal u finančního výsledku hospodaření, který se nejvíce podílí na celkovém hospodářském výsledku. Od roku 2007 do roku 2011 klesl finanční VH o 94,7%. Tento pokles byl způsoben výrazným snížením výnosů z dceřiných společností. Celkově hospodářský výsledek rok od roku kolísá dle stavu připravovaných či dokončených developerských projektů.

Společnost má velice nízké hodnoty likvidity v porovnání s konkurencí. Důvodem je to, že společnost vlastní zejména dlouhodobý majetek, což je dáno oborem jejího podnikání, a to developerská činnost. Je třeba zdůraznit, že ukazatele likvidity jsou počítány ze stavových veličin oběžného majetku a nezohledňují budoucí cash flow, které může výrazně ovlivnit to, zda bude společnost schopna své závazky uhradit řádně a včas.

Po sledované období společnost Akro Real a.s. nevyplatila svým akcionářům žádné dividendy, přestože dosahovala dobrých hospodářských výsledků. Veškerý účetní zisk byl použit k financování dalšího rozvoje společnosti. Jednou z možností, jak uspokojit akcionáře výplatou dividend, je refinancování stálých aktiv prostřednictvím dlouhodobého bankovního úvěru. Tato skutečnost by jistě akcionáře potěšila a zároveň by se zvýšila rentabilita vlastního kapitálu, prostřednictvím finanční páky. Ve sledovaném období ukazatel finanční páky postupně mírně klesal a nyní se nachází nepatrně pod doporučenými hodnotami.

Závěrem práce jsem doporučila metodu pro analýzu a sledování vývoje společnosti. Považuji za důležité, že je pro každou společnost nezbytně důležité, porovnávat výsledky i s konkurencí a sledovat celkový vývoj. Samozřejmě je hledat chyby a snažit se být lepší než konkurence. Jelikož jsou finanční výkazy konkurenčních společností volně přístupné na internetových stránkách českého soudnictví [www.justice.cz](http://www.justice.cz), je mezipodnikové srovnávání snadno dostupné.

## 8. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

BLAHA, SID, Zdenek. JINDŘICHOVSKÁ, Irena. *Jak posoudit finanční zdraví firmy*. 3. roz. dopl. vyd. Praha: Management Press, s.r.o., 2006. 194 s. ISBN 80-7261-145-3.

*Building News* [online]. 16.10.2012 [cit. 2012-11-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.buildingnews.cz/novinky-na-webu-1/prodeje-novych-bytu-v-praze-miri-k-novemu-maximu.html>>.

Český statistický úřad: *bytová výstavba* [online]. 19.5.2011 [cit. 2012-03-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/sta051911t11.doc>>.

*Ed Group a.s.* [online]. © 2006-2011 [cit. 2012-04-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.edgroup.cz/cz/o-spolecnosti.html>>.

GRÜNWALD, Rolf. HOLEČKOVÁ, Jaroslava. *Finanční analýza a plánování podniku*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 318 s. ISBN 978-80-86929-26-2.

KISLINGEROVÁ, Eva. a kol. *Manažerské finance*. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2010. 811 s. ISBN 978-80-7400-194-9.

KISLINGEROVÁ, Eva. HNILICA, Jiří. *Finanční analýza – krok za krokem*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008. 135 s. ISBN 978-80-7179-713-5.

MOUČKOVÁ, M. *Financování developerského projektu*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2009. 66s. Vedoucí bakalářské práce doc. Ing. Mária Režňáková, CSc.

NEUMAIEROVÁ, Inka. NEUMAIER, Ivan. *Výkonnost a tržní hodnota firmy*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, a.s., 2002. 215 s. ISBN 80-247-0125-1.



*P.H.A. akciová společnost*. [online]. ©2011 [cit. 2012-04-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.p-h-a.cz/o-nas>>.

REŽŇÁKOVÁ, Mária, a kolektiv. *Řízení platební schopnosti podniku*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, a.s. 2010. 191 s. ISBN 978-80-247-3441-5.

*R.S. Credit s.r.o.* [online]. 2010 [cit. 2012-04-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.rscredit.cz/>>.

SEDLÁČEK, Jaroslav. *Finanční analýza podniku*. 2. aktual. vyd. Brno: Computer Press, a.s., 2011. 152 s. ISBN 978-80-251-3386-6.

SEDLÁČEK, Jaroslav. *Účetní data v rukou manažera*. 2. dopl. vyd. Praha: Computer Press, 2001. 220 s. ISBN 80-7226-562-8.

SYNEK, Miroslav. *Ekonomická analýza*. [online]. 2003 [cit. 2012-12-26]. Dostupné z WWW: <<http://nb.vse.cz/~synek/EkAnSkr.pdf>>.

SYNEK, Miroslav, a kolektiv. *Manažerská ekonomika*. 5. aktual. roz. vyd. Praha: Grada Publishing, a.s., 2011. 471 s. ISBN 978-80-247-3494-1.

*Trigema a.s.: Nové byty v Praze - bilance roku 2011* [online]. 20.1.2012 [cit. 2012-03-27]. Dostupné z WWW: <<http://trigema.blogspot.com/2012/01/nove-byty-v-praze-bilance-roku-2011.html>>.

VALACH, Josef, a kolektiv. *Finanční řízení podniku*. 2. roz. aktual. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 1999. 324 s. ISBN 80-86119-21-1.

ZALAI, Karol, a kolektiv. *Finančno-ekonomická analýza podniku*. 4. dopl. vyd. Bratislava: Sprint vfra, 2002. 305 s. ISBN 80-88848-94-6.

## 9. PŘÍLOHY

### 9.1. Seznam tabulek

Tabulka 1: Možné úpravy indexu horizontální analýzy, Zdroj: Kislingerová (2008) str. 11 .....	16
Tabulka 2: Počet a struktura zahájených bytů 1998 – 2011 podle druhu objektů, zdroj: ČSÚ (2012) .....	31
Tabulka 3: Počet a struktura dokončených bytů 1998 – 2011 podle druhu objektů, zdroj: ČSÚ (2012) .....	32
Tabulka 4: Průměrná pořizovací cena 1m <sup>2</sup> užitkové plochy bytů dokončených v roce 2011, Zdroj: ČSÚ (2012) .....	33
Tabulka 5: Soustavy nerovnic – ekonomický normál .....	57
Tabulka 6: Porovnání ukazatelů pracovního kapitálu ve sledovaných společnostech v tis. Kč .....	59
Tabulka 7: Porovnání ukazatelů likvidity 1. stupně ve sledovaných společnostech .....	60
Tabulka 8: Porovnání ukazatelů likvidity 2. stupně ve sledovaných společnostech .....	61
Tabulka 9: Porovnání ukazatelů likvidity 3. stupně ve sledovaných společnostech .....	61
Tabulka 10: Vývoj obratu celkových aktiv ve sledovaných společnostech .....	63
Tabulka 11: Vývoj doby obratu zásob ve sledovaných společnostech .....	63
Tabulka 12: Vývoj doby obratu pohledávek ve sledovaných společnostech .....	63
Tabulka 13: Vývoj doby obratu závazků ve sledovaných společnostech .....	64
Tabulka 14: Vývoj ukazatele celkové zadluženosti ve sledovaných společnostech .....	65
Tabulka 15: Vývoj ukazatele úrokového krytí ve sledovaných společnostech .....	67
Tabulka 16: Vývoj ukazatele doby splácení dluhu ve sledovaných společnostech .....	67
Tabulka 17: Vývoj ukazatele ROA ve sledovaných společnostech .....	69
Tabulka 18: Vývoj ukazatele ROE ve sledovaných společnostech .....	69
Tabulka 19: Vývoj ukazatele ROS ve sledovaných společnostech .....	70
Tabulka 22: Hodnoty ukazatelů pro vytvoření spider grafu pro společnost Akro Real a.s. mezi lety 2007 - 2011 .....	76

Tabulka 23: Hodnoty ukazatelů pro vytvoření spider grafu pro porovnání společností Akro Real a.s. a P.H.A. akciová společnost za rok 2011.....	78
Tabulka 20: Modelování přijetí úvěru na ukazatelích rentability .....	85

## 9.2. Seznam grafů

Graf 1: Rozdělení bytů podle dispozic 2010 v Praze, zdroj: Trigema a.s. (2011).....	34
Graf 2: Základní struktura aktiv.....	43
Graf 3: Základní struktura dlouhodobého majetku .....	44
Graf 4: Základní struktura oběžného majetku .....	45
Graf 5: Základní struktura pasiv .....	46
Graf 6: Základní struktura vlastního kapitálu .....	47
Graf 7: Základní struktura cizí zdroje.....	48
Graf 8: Vývoj hospodářského výsledku.....	49
Graf 9: Rozbor výkonová spotřeba 2007, 2008.....	51
Graf 10: Rozbor výkonová spotřeba 2009, 2010 .....	51
Graf 11: Rozbor výkonová spotřeba 2011 .....	52
Graf 12: Rozbor osobní náklady 2007, 2008.....	52
Graf 13: Rozbor osobní náklady 2009, 2010.....	53
Graf 14: Rozbor osobní náklady 2011 .....	53
Graf 15: Vývoj hlavních položek výnosů a nákladů.....	54
Graf 16: Vývoj produktivity práce a počtu zaměstnanců .....	55
Graf 17: Vývoj pracovního kapitálu, oběžných aktiv a krátkodobých závazků v tis. Kč .....	58
Graf 18: Doba obratu pohledávek a závazků.....	62
Graf 19: Vývoj ukazatelů zadluženosti.....	65
Graf 20: Vývoj ukazatele finanční páky .....	66
Graf 21: Vývoj ukazatelů rentability ROA, ROE a ROS .....	68
Graf 22: Vývoj Akro Real a.s. v letech 2007 - 2011 .....	77
Graf 23: Srovnání finančních ukazatelů Akro Real a.s. a P.H.A. akciová společnost za rok 2011 .....	79

### **9.3. Seznam obrázků**

Obrázek 1: Korporátní struktura společnosti Akro Real, a.s. ....	36
--	----

### **9.4. Seznam schémat**

Schéma 1: Rozklad ukazatele ROE logaritmickou metodou v letech 2007 a 2008 .....	71
Schéma 2: Rozklad ukazatele ROE logaritmickou metodou v letech 2008 a 2009 .....	72
Schéma 3: Rozklad ukazatele ROE logaritmickou metodou v letech 2009 a 2010 .....	73
Schéma 4: Rozklad ukazatele ROE logaritmickou metodou v letech 2010 a 2011 .....	74

### **9.5. Seznam příloh**

Příloha č. 1 – horizontální a vertikální analýza základních položek rozvahy – aktiva	
Příloha č. 2 – horizontální a vertikální analýza základních položek rozvahy – pasiva	
Příloha č. 3 – horizontální analýza základních položek výkazu zisku a ztráty	
Příloha č. 4 – rozvaha, výkaz zisků a ztráty a přehled o finančních tocích k 31.12.2007	
Příloha č. 5 – rozvaha, výkaz zisků a ztráty a přehled o finančních tocích k 31.12.2008	
Příloha č. 6 – rozvaha, výkaz zisků a ztráty a přehled o finančních tocích k 31.12.2009	
Příloha č. 7 – rozvaha, výkaz zisků a ztráty a přehled o finančních tocích k 31.12.2010	
Příloha č. 8 – rozvaha, výkaz zisků a ztráty a přehled o finančních tocích k 31.12.2011	

## Příloha č.1:

ROK	2007			2008			2009			2010			2011		
	tis. Kč	Relativ. podíl	tis. Kč	Relativ. podíl	Δ v %	tis. Kč	Relativ. podíl	Δ v %	tis. Kč	Relativ. podíl	Δ v %	tis. Kč	Relativ. podíl	Δ v %	
AKTIVA CELKEM	168 263	100%	179 646	100%	6,8%	172 135	100%	-4,2%	180 026	100%	4,6%	142 416	100%	-20,9%	
Dlouhodobý majetek	159 803	95%	159 534	88,8%	-0,2%	159 006	92,4%	-0,3%	168 164	93,4%	5,8%	126 803	89%	-24,6%	
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0%	350	0,2%	100%	218	0,1%	-37,7%	87	0%	-60,1%	0	0%	-100%	
Dlouhodobý hmotný majetek	13 114	7,8%	4 887	2,7%	-62,7%	3 433	2%	-29,8%	2 251	1,3%	-34,4%	1 378	0,9%	-38,8%	
Pozemky	8 089	4,8%	39	0%	-99,5%	39	0%	0%	39	0%	0%	39	0%	0%	
Stavby	1 179	0,7%	1 145	0,6%	-2,9%	1 112	0,7%	-2,9%	1 078	0,6%	-3,1%	1 043	0,7%	-3,2%	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	3 846	2,3%	3 703	2,1%	-3,7%	2 282	1,3%	-38,4%	1 134	0,7%	-50,3%	296	0,2%	-73,9%	
Dlouhodobý finanční majetek	146 689	87,2%	154 297	85,9%	5,2%	155 355	90,3%	0,7%	165 826	92,1%	6,7%	125 425	88,1%	-24,4%	
Podíly v ovládaných a řízených osobách	30 972	18,4%	32 772	18,3%	5,8%	32 772	19,1%	0%	25 772	14,3%	-21,4%	21 964	15,5%	-14,8%	
Půjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	101 985	60,6%	107 793	60%	5,7%	108 852	63,2%	1%	132 023	73,3%	21,3%	95 430	67%	-27,7%	
Jiný dlouhodobý finanční majetek	13 732	8,2%	13 732	7,6%	0%	13 731	8%	0%	8 031	4,5%	-41,5%	8 031	5,6%	0%	
Oběžná aktiva	7 791	4,6%	19 667	10,9%	152,4%	12 901	7,5%	-34,4%	11 826	6,6%	-8,3%	15 606	11%	32%	
Zásoby	152	0,1%	152	0,1%	0%	152	0,1%	0%	152	0,1%	0%	152	0,1%	0%	
Nedokončená výroba a polotovary	152	0,1%	152	0,1%	0%	152	0,1%	0%	152	0,1%	0%	152	0,1%	0%	
Krátkodobé pohledávky	6 457	3,8%	5 549	3%	-14,1%	9 417	5,5%	69,7%	2 956	1,6%	-68,6%	13 627	9,6%	361%	

ROK	2007			2008			2009			2010			2011		
	tis. Kč	Relativ. podíl	tis. Kč	Relativ. podíl	Δ v %	tis. Kč	Relativ. podíl	Δ v %	tis. Kč	Relativ. podíl	Δ v %	tis. Kč	Relativ. podíl	Δ v %	
Pohledávky z obchodních vztahů	5 748	3,4%	4 404	2,4%	-23,4%	2 751	1,7%	-37,5%	2 259	1,3%	-17,9%	12 600	8,8%	457,8%	
Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	17	0%	17	0%	0%	17	0%	0%	17	0%	0%	17	0%	0%	
Stát – daňové pohledávky	0	0%	678	0,4%	100%	564	0,3%	-16,8%	38	0%	-93,3%	0	0%	-100%	
Jiné pohledávky	692	0,4%	450	0,2%	-35%	6 085	3,5%	1 252%	642	0,3%	-89,4%	1 010	0,8%	57,3%	
<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	1 182	0,7%	13 966	7,8%	1 082%	3 332	1,9%	-76,1%	8 718	4,9%	161,6%	1 827	1,3%	-79%	
Peníze	7	0%	224	0,1%	3100%	178	0,1%	-20,5%	14	0%	-92,1%	456	0,3%	3 157%	
Účty v bankách	1 175	0,7%	13 742	7,7%	1070%	3 154	1,8%	-77%	8 704	4,9%	176%	1 371	1%	-84,2%	
<b>Časové rozlišení</b>	669	0,4%	445	0,3%	-33,5%	228	0,1%	-48,8%	36	0%	-84,2%	7	0%	-80,6%	
Náklady příštích období	669	0,4%	445	0,3%	-33,5%	228	0,1%	-48,8%	36	0%	-84,2%	7	0%	-80,6%	

## Příloha č.2:

ROK	2007			2008			2009			2010			2011		
	tis. Kč	Relativ. podíl	tis. Kč	Relativ. podíl	Δ v %	tis. Kč	Relativ. podíl	Δ v %	tis. Kč	Relativ. podíl	Δ v %	tis. Kč	Relativ. podíl	Δ v %	
PASIVA CELKEM	168 236	100%	179 646	100%	6,8%	172 135	100%	-4,2%	180 026	100%	4,6%	142 416	100%	-20,9%	
Vlastní kapitál	61 169	36,4%	52 167	29,1%	-14,7%	68 011	39,5%	30,4%	83 709	46,5%	23,1%	90 355	63,5%	7,9%	
Základní kapitál	5 000	3%	5 000	2,8%	0%	5 000	2,9%	0%	5 000	2,8%	0%	5 000	3,5%	0%	
Kapitálové fondy	0	0%	-6 250	-3,4%	-100%	-6 250	-3,6%	0%	-13 250	-7,4%	112%	-16 058	-11,3%	21,2%	
Rezervní fond, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	500	0,3%	500	0,3%	0%	500	0,3%	0%	500	0,3%	0%	1 000	0,7%	100%	
Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	500	0,3%	500	0,3%	0%	500	0,3%	0%	500	0,3%	0%	1 000	0,7%	100%	
Výsledek hospodaření minulých let	22 609	13,5%	45 668	25,4%	102%	52 918	30,7%	15,9%	68 761	38,2%	29,9%	90 959	63,9%	32,3%	
Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	33 060	19,6%	7 249	4%	-78,1%	15 843	9,2%	118,6%	22 698	12,6%	43,3%	9 454	6,7%	-58,3%	
Cizí zdroje	106 949	63,5%	127 051	70,7%	18,8%	104 045	60,5%	-18,1%	96 335	53,5%	-7,4%	52 021	36,5%	-50%	
Dlouhodobé závazky	16 123	9,6%	18 412	10,2%	14,2%	16 547	9,6%	-10,1%	12 513	7%	-24,4%	6 905	4,8%	-44,8%	
Závazky z obchodních vztahů	1 249	0,7%	807	0,4%	-35,4%	365	0,2%	-54,8%	0	0%	-100%	0	0%	0%	
Jiné závazky	14 462	8,7%	17 178	9,6%	18,8%	16 163	9,4%	-5,9%	12 525	7%	-22,3%	6 861	4,8%	-45,2%	
Odložený daňový závazek	412	0,2%	427	0,2%	3,6%	19	0%	-95,6%	-12	0%	-163,2%	44	0%	266,7%	
Krátkodobé závazky	90 826	53,9%	108 639	60,5%	19,6%	87 498	50,9%	-19,5%	83 822	46,5%	-4,2%	45 116	31,7%	-46,2%	
Závazky z obchodních vztahů	725	0,4%	688	0,4%	-5,1%	552	0,3%	-19,8%	321	0,2%	-41,8%	590	0,4%	83,8%	

ROK	2007			2008			2009			2010			2011		
	tis. Kč	Relativ. podíl	tis. Kč	Relativ. podíl	Δ v %	tis. Kč	Relativ. podíl	Δ v %	tis. Kč	Relativ. podíl	Δ v %	tis. Kč	Relativ. podíl	Δ v %	
Závazky – ovládající a řídící osoba	20 744	12,3%	31 284	17,4%	50,8%	11 188	6,5%	-64,2%	14 906	8,3%	33,2%	13 422	9,4%	-9,9%	
Závazky ke společníkům, členům družstva a účastníkům sdružení	67 524	40,1%	70 643	39,3%	4,6%	69 335	40,4%	-1,9%	62 336	34,6%	-10,1%	28 719	20,2%	-53,9%	
Závazky k zaměstnancům	368	0,2%	392	0,2%	6,5%	382	0,2%	-2,6%	354	0,2%	-7,3%	265	0,2%	-25,1%	
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	264	0,2%	240	0,1%	-9,1%	216	0,1%	-10%	249	0,1%	15,3%	164	0,1%	-34,1%	
Stát – daňové závazky a dotace	1 160	0,7%	272	0,2%	-76,6%	375	0,2%	37,9%	206	0,1%	-45,1%	1 956	1,4%	849,5%	
Jiné závazky	41	0%	5 120	2,9%	12 388%	5 450	3,2%	6,4%	5 450	3%	0%	0	0%	-100%	
<b>Časové rozlišení</b>	145	0,1%	428	0,2%	195,2%	79	0%	-81,5%	-18	0%	-122,8%	40	0%	122,2%	
Výdaje příštích období	145	0,1%	428	0,2%	195,2%	79	0%	-81,5%	-18	0%	-122,8%	40	0%	122,2%	



## Příloha č.3:

ROK	2007		2008		2009		2010		2011	
	tis. Kč	tis. Kč	Δ v %	tis. Kč	Δ v %	tis. Kč	Δ v %	tis. Kč	Δ v %	
Tržby za prodej zboží	27	0	-100%	0	0%	0	0%	0	0%	
Náklady vynaložené na prodané zboží	27	0	-100%	0	0%	0	0%	0	0%	
Obchodní marže	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
Výkony	19 180	21 191	10,5%	15 322	-27,7%	18 262	19,2%	20 749	13,6%	
Tržby za prodej vlastních výrobku a služeb	19 180	21 191	10,5%	15 322	-27,7%	18 262	19,2%	20 749	13,6%	
Výkonová spotřeba	10 835	12 173	12,3%	8 085	-33,6%	8 757	8,3%	6 729	-23,2%	
Spotřeba materiálu a energie	1 424	1 414	-0,7%	764	-46%	657	-14%	459	-30,1%	
Služby	9 411	10 759	14,3%	7 294	-32,2%	8 100	11%	6 270	-22,6%	
Přidaná hodnota	8 345	9 018	8,1%	7 264	-19,4%	9 505	30,9%	14 020	47,5%	
Osobní náklady	10 438	9 199	-11,9%	11 878	29,1%	8 716	-26,6%	6 957	-20,2%	
Mzdové náklady	6 819	6 035	-11,5%	9 190	52,3%	5 929	-35,5%	4 865	-17,9%	
Odměny členům orgánu společnosti a družstva	120	141	17,5%	144	2,1%	144	0%	144	0%	
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 362	2 326	-1,5%	2 268	-2,5%	2 280	0,5%	1 763	-22,7%	
Sociální náklady	1 137	697	-38,7%	276	-60,4%	363	31,5%	185	-49%	
Daně a poplatky	145	51	-64,8%	34	-33,3%	52	52,9%	68	30,8%	
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	1 768	1 602	-9,4%	1 689	5,4%	1 406	-16,8%	371	-73,6%	

ROK	2007	2008		2009		2010		2011	
	tis. Kč	tis. Kč	Δ v %	tis. Kč	Δ v %	tis. Kč	Δ v %	tis. Kč	Δ v %
<b>Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu</b>	290	303	4,5%	0	-100%	0	0%	1 327	100%
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	290	303	4,5%	0	-100%	0	0%	1 327	100%
<b>Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu</b>	0	41	100%	0	-100%	0	0%	589	100%
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	0	41	100%	0	-100%	0	0%	589	100%
<b>Ostatní provozní výnosy</b>	391	241	-38,4%	308	27,8%	214	-30,5%	245	14,5%
<b>Ostatní provozní náklady</b>	154	127	-17,5%	160	26%	80	-50%	46	-42,5%
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	-3 479	-1 458	-58,1%	-6 189	324,5%	-535	-91,4%	7 561	1313,3%
<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku</b>	33 371	11 601	-65,2%	19 335	66,7%	25 195	30,3%	1 191	-95,3%
Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	33 371	11 601	-65,2%	19 335	66,7%	25 195	30,3%	1 148	-95,4%
Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	0	0	0%	0	0%	0	0%	43	100%
<b>Výnosové úroky</b>	3 837	4 414	15%	4 861	10,1%	4 522	-7%	4 667	3,2%
<b>Nákladové úroky</b>	4 626	4 982	7,7%	4 903	-1,6%	4 676	-4,6%	3 684	-21,2%
<b>Ostatní finanční výnosy</b>	4 977	2	-99,9%	2 444	122 100%	10	-99,6%	823	8 130%

ROK	2007	2008		2009		2010		2011	
	tis. Kč	tis. Kč	Δ v %	tis. Kč	Δ v %	tis. Kč	Δ v %	tis. Kč	Δ v %
Ostatní finanční náklady	57	2 222	3 798%	114	-94,9%	1 839	1 513,2%	1 029	-44%
Finanční výsledek hospodaření	37 502	8 813	-76,5%	21 623	145,4%	23 212	7,3%	1 968	-91,5%
Daň z příjmů za běžnou činnost	963	106	-89%	-409	-485,8%	-31	-92,4%	75	141,9%
-splatná	1 052	91	-91,3%	0	-100%	0	0%	19	100%
-odložená	-89	15	-116,9%	-409	-2 826,7%	-31	-92,4%	56	80,6%
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	33 060	7 249	-78,1%	15 843	118,6%	22 708	43,3%	9 454	-58,4%
Mimořádné výnosy	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0
Mimořádné náklady	0	0	0%	0	0%	10	100%	0	-100%
Mimořádný výsledek hospodaření	0	0	0%	0	0%	-10	-100%	0	-100%
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	33 060	7 249	-78,1%	15 843	118,6%	22 698	43,3%	9 454	-58,3%
Výsledek hospodaření před zdaněním	34 023	7 355	-78,4%	15 434	109,8%	22 667	46,9%	9 529	-58%



## 6. ROZVAHA K 31.12.2007

## ROZVAHA

v plném rozsahu  
ke dni 31.12.2007  
(v celých tisících Kč)

KČ
2 5 1 0 5 0 0 1

Město a s.r.o. s.r.o.

Akro Real a.s.  
pod prosmem 1633/3  
Tráva 4  
14000

Číslo řádku a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Bilance (v tisících Kč)				Množství (v tisících Kč)
			Brutto 1	Náklady 2	Průběh 3	Průběh 4	
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	001	173 509	-5 246	168 263		148 103
A.	Pohledávky ze upevnění zálohových listů	002					0
B.	Dechodový majetek (B.1. + B.2. + B.3.)	003	165 049	-5 246	159 803		138 849
B.1.	Dechodový nematný majetek (součet B.1.1. až B.1.7.)	004	95	-95	0		0
B.1.1.	Základní výdaje	005	59	-59	0		0
2.	Náklady výdaje výdaje a výdaje	006					0
3.	Software	007					0
4.	Číslo řádku přílohy	008					0
5.	Číslo řádku	009					0
6.	Jiný dechodový nematný majetek	010	36	-36	0		0
7.	Náklady výdaje na dechodový nematný majetek	011					0
8.	Náklady výdaje na dechodový nematný majetek	012					0
B.2.	Dechodový hmotný majetek (součet B.2.1. až B.2.8.)	013	16 265	-5 151	13 114		5 323
B.2.1.	Pozemky	014	8 089		8 089		39
2.	Stavby	015	1 246	-67	1 179		647
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	8 930	-5 084	3 846		4 610
4.	Předměty movité věci	017					0
5.	Základní soubor a soubor záloh	018					0
6.	Jiný dechodový hmotný majetek	019					0
7.	Náklady výdaje na dechodový hmotný majetek	020					27
8.	Náklady výdaje na dechodový hmotný majetek	021					0
9.	Číslo řádku movité věci k movitému majetku	022					0
B.3.	Dechodový finanční majetek (součet B.3.1. až B.3.7.)	023	146 689		146 689		133 526
B.3.1.	Podíl v ovládaných a finančních podílech	024	30 572		30 572		4 280
2.	Podíl v ovládaných podílech podílníků vlivem	025					0
3.	Číslo řádku dechodové ceny podílníků vlivem	026					0
4.	Podíl a podíl - ovládaní a podíl dechodové ceny podílníků vlivem	027	101 985		101 985		514
5.	Jiný dechodový finanční majetek	028	13 732		13 732		0
6.	Podíl na dechodový finanční majetek	029					0
7.	Náklady výdaje na dechodový finanční majetek	030					0

20. 20190001

Číslo řádku a	Aktiva b	Číslo řádku c	Složka účtu d			Minimální obnos e
			1	2	3	
G.	Oběžná aktiva (G.I. + G.II. + G.III. + G.IV.)	001	7 791		7 791	8 460
G.I.	Zásoby (součet G.I.1. až G.I.8.)	002	152		152	152
G.I.1.	Matéria	003				0
2.	Neukončená výroba a podobný	004	152		152	152
3.	Výrobky	005				0
4.	Zůstat	006				0
5.	Debit	007				0
6.	Poskytnuté zálohy na zálohy	008				0
G.II.	Obuhodobné pohledávky (součet G.II.1. až G.II.8.)	009				0
G.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	010				0
2.	Pohledávky - obchodní a finanční osoba	011				0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	012				0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	013				0
5.	Obuhodobné poskytnuté zálohy	014				0
6.	Obuhodobné účty aktivní	015				0
7.	Jiné pohledávky	016				0
8.	Obuhodobné daňové pohledávky	017				0
G.III.	Krátkodobé pohledávky (součet G.III.1. až G.III.8.)	018	6 457		6 457	5 705
G.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	019	5 748		5 748	5 497
2.	Pohledávky - obchodní a finanční osoba	020				0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	021				0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	022	17		17	17
5.	Bezpečnostní zálohy a zálohy na zálohy	023				0
6.	Daň - daňové pohledávky	024				0
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	025				0
8.	Obuhodobné účty aktivní	026				0
9.	Jiné pohledávky	027	692		692	192
G.IV.	Pohledávky finanční majetek (součet G.IV.1. až G.IV.4.)	028	1 182		1 182	2 602
G.IV.1.	Papíry	029	7		7	231
2.	Účty v bankách	030	1 175		1 175	2 371
3.	Krátkodobé cenné papíry a papíry	031				0
4.	Převzaté krátkodobé finanční majetek	032				0
D.I.	Číslo účtu (D.I.1. + D.I.2.)	033	669		669	794
D.I.1.	Náklady příslušné období	034	669		669	794
2.	Náklady příslušné období	035				0
3.	Přijaté příjmy období	036				0

10:25105001

Drobnosti	PASIVA	Číslo řádku	Stav v účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	d	e
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C.)	067	168 263	148 103
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V.)	068	61 169	34 822
A. I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	069	5 000	5 000
A. I. 1.	Základní kapitál	070	5 000	5 000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		0
3.	Změny základního kapitálu	072		0
A. II.	Kapitálové fondy (součet A. II.1 až A. II.4.)	073		0
A. II. 1.	Emisní ážio	074		0
2.	Ostatní kapitálové fondy	075		0
3.	Očekávané rozdíly z přecenění majetku a závazků	076		0
4.	Očekávané rozdíly z přecenění při převzetí	077		0
A. III.	Rozhodní fond, nadřazený fond a ostatní fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	078	500	500
A. III. 1.	Základní rozhodní fond / nadřazený fond	079	500	500
2.	Ostatní rozhodní fondy	080		0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (A.IV.1. + A.IV.2.)	081	22 609	23 610
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	22 609	23 610
2.	Nerozdělená ztráta minulých let	083		0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	33 060	5 712
B.	Celá aktiva (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)	085	106 949	113 247
B. I.	Rezervy (součet B.I.1. až B.I.4.)	086		0
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087		0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088		0
3.	Rezerva na daň z příjmů	089		0
4.	Ostatní rezervy	090		0
B. II.	Dlouhodobé závazky (součet B.II.1. až B.II.10.)	091	16 123	18 892
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092	1 249	1 691
2.	Závazky - vkladatelé a fondy	093		0
3.	Závazky - podstatný vliv	094		0
4.	Závazky ze společníků, členů družstva a k účastníkům sdružení	095		0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096		0
6.	Výdané dluhopisy	097		0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		0
8.	Dlouhodobé účty převní	099		0
9.	Jiné závazky	100	14 462	16 700
10.	Očekávané daňové závazky	101	412	501

AKRO REAL s.r.o.  
se sídlem v Brně, ul. Svobody 11  
IČO: 25105001, zapsaná v  
Soudním rejstříku, oddíl C, 171  
Spisová značka: C1-170/00-264601

IC: 25105001

Číslo řádku	Popis	Číslo řádku	Stav v běžném účet období	Stav v mimořádném účet období
a	b	c	d	e
B. III.	Krátkodobé závazky (součet B.III.1. až B.III.11.)	102	90 826	94 355
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	725	656
2.	Závazky - ovládací a řídicí osoba	104	20 744	25 115
3.	Závazky - podstatný vliv	105		0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	67 524	66 969
5.	Závazky k zaměstnancům	107	368	367
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	264	250
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	1 160	957
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110		0
9.	Výdaje dlouhodobé	111		0
10.	Dodatečné účty pasivní	112		0
11.	Jiné závazky	113	41	41
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (součet B.IV.1. až B.IV.3.)	114		0
B.IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115		0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		0
C. I.	Časové rozlišení (C.I.1. + C.I.2.)	118	145	34
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	145	34
2.	Výnosy příštích období	120		0

Seřazeno dle: 3.6.2008  
Právní forma účetní jednotky: a. s.  
Předmět podnikání účetní jednotky: Reklamační činnost  
Podpisový záznam:

JK Credit, spol. s r. o.  
IC: 25104129, DIČ: CZ25104129  
Provozovna III. 819/21  
130 00 Praha 4 - Smíchov  
222 775 079 a 222 775 078

**AKRO REAL**, s. r. o.  
Pracoviště: IČ: 25104129, DIČ: CZ25104129  
Provozovna III. 819/21  
130 00 Praha 4 - Smíchov  
222 775 079 a 222 775 078

## 7. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY K 31.12.2007

### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu  
ke dni 31.12.2007  
(v celých tisících Kč)

IČ
25105001

Název a sídlo účetní jednotky  
Akro Real a.s.  
Pod pražskou 1633/3  
Praha 4  
14000

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			leden 1	prosinec 2
I.	Tržby ze prodeje zboží	01	27	20
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	27	20
+	Osobní marže (B.1. - A.)	03	0	0
B.	Výkony (B.1. až B.3.)	04	19 180	17 359
B.1.	Tržby ze prodeje vlastních výrobků a služeb	05	19 180	17 359
2.	Změna stavu zásob vlastních činností	06		0
3.	Aktivace	07		0
B.	Výkonová spotřeba (B.1. + B.2.)	08	10 835	8 350
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	09	1 424	1 145
2.	Služby	10	9 411	7 205
+	Přidaná hodnota (B. - A. + B. - B.)	11	8 345	9 009
C.	Osobní náklady (součet C.1. až C.4.)	12	10 438	8 846
C.1.	Mzdy náklady	13	6 819	6 028
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	120	120
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	2 362	2 092
4.	Sociální náklady	16	1 137	606
D.	Daně a poplatky	17	145	140
E.	Odjazy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	1 768	1 439
B.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálů (B.1. + B.2.)	19	290	203
B.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	290	203
2.	Tržby z prodeje materiálů	21		0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálů (F.1. + F.2.)	22		0
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		0
2.	Prodávající materiál	24		0
G.	Změna stavu rezerv a opravních položek v provozní oblasti a kompenzačních nákladů předešlých období	25		0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	391	220
H.	Ostatní provozní náklady	27	154	33
V.	Převod provozních výnosů	28		0
I.	Převod provozních nákladů	29		0
+	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek (+) až U.)	30	-3 479	1 026

2008-01-01  
AKRO REAL a.s.  
IČ: 25105001  
Sídlo: Pod pražskou 1633/3  
Praha 4, 14000



IC: 25105001

Označení A	TEXT B	Číslo řádku C	Skutečnost v účetním období	
			základ 1	rozšíření 2
VI.	Třížby z prodeje cenných papírů a podílů	31		0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (součet VII.1. až VII.3.)	33	33 371	1 477
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podílným vlivem	34	33 371	1 477
2.	Výnosy z ucelených dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		0
K.	Náklady z finančního majetku	38		0
OK.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		0
X.	Výnosové úroky	42	3 837	4 488
N.	Nákladové úroky	43	4 626	4 509
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	4 977	6 615
O.	Ostatní finanční náklady	45	57	653
XII.	Převod finančních výnosů	46		0
P.	Převod finančních nákladů	47		0
*	Finanční výsledek hospodaření (součet řádků VI. až P.)	48	37 502	7 418
Q.	Dañ z příjmů za běžnou činnost (Q.1. + Q.2.)	49	963	680
Q.1.	- splatná	50	1 052	468
2.	- odložená	51	- 89	212
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření - Q.)	52	33 060	5 712
XIII.	Mimořádné výnosy	53		0
R.	Mimořádné náklady	54		0
S.	Dañ z příjmů z mimořádné činnosti (S.1. + S.2.)	55		0
S.1.	- správní	56		0
2.	- odložená	57		0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (XIII. - R. + S.)	58		0
T.	Převod postů na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	59		0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T.)	60	33 060	5 712
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření + mimořádné výnosy - R.)	61	34 023	6 392

Sestaveno dne: 3.6.2008  
Právní forma účetní jednotky: a. s.  
Předmět podnikání účetní jednotky: Reklamní činnosti  
Podpisový záznam:

JK Credit, spol. s r. o.  
IČO: 25105001, DIČ: CZ25105001  
Jihlava, ul. Na Předměstí 11, 58301  
143 00 PŘEDMĚSTÍ 4 - SOUKOV  
☎ 272 770 079, E: jkcredit@akronet.cz

  
AKRO REAL a. s.  
Jihlava, ul. Předměstí 11, 58301 PŘEDMĚSTÍ 2  
Název: Miroslav J. 1. 01. 01 Praha 4  
IČO: 25105001, DIČ: CZ25105001

## 8. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH K 31.12.2007

### PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2007 do 31.12.2007  
(v celých tisících Kč)

strana 1/2

IČO: 25105001  
Název a sídlo účetní jednotky  
Akro Real s.r.o.  
Pod přístavem 1633/3  
Praha 4  
14000

Položka	Text	Skutčnost v účetním období	
		běžným	minulým
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	1 601	5 229
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOSTI)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	34 023	6 393
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	-31 015	-433
A.1.1.	Odply skvělých skvělých (+) a výj. zisk. ceny a díle umol. opr. pol. k neaktu	1 768	1 439
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv		0
A.1.3.	Čas (ztráta) z prodaje stávajících skvělých, výj. do výnosů -, do nákladů +	-290	-203
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	-33 371	-1 478
A.1.5.	Výlučovací nákladové úroky (+), a výj. kap., vyúčtované výnosové úroky (-)	789	21
A.1.6.	Příjmy z úpravy a ostatní nepeněžní operace	89	-212
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pr.kap.	3 008	5 960
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-36 475	7 405
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozšíření	-625	-1 998
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) au čas. rozl.	-9 158	9 333
A.2.3.	Změna stavu složek (+/-)		70
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespadající do PP a ekv.	-26 692	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimoř. položkami	-33 467	13 365
A.3.	Vyplacené úroky a výj. z výnosů kapitálových úroků (-)	-2 308	-4 493
A.4.	Příjmy úroky (+)	3 439	2 552
A.5.	Zaplacená daň za běžnou činnost a za doměny za minulý období (-)		0
A.6.	Příjmy a výj. z výnosů spojené s nemot. úč. př. včetně daní z příjmů z nemot. úč.		0
A.7.	Příjmy z dividend a podílů na zisku (+)	33 371	1 478
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	1 035	12 902

AKRO REAL s.r.o.  
Kancelář společnosti  
Pod přístavem 1633/3  
Praha 4, 14000

ZČO: 29105001

strana 2/2

Položka	Text	Skutecnost v účetním období	
		období	minulém
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výnosy spojené s nabytím držby aktiv	-9 559	-3 978
B.2.	Příjmy z prodeje vlastních aktiv	290	203
B.3.	Příjmy a úhrady příležitostně osobám	13 528	-2 940
B.**	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	4 259	-6 715
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTI			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.		0
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	-5 713	-8 814
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z důvodu zvýšení základního kapitálu (RP) (+)		0
C.2.2.	Výplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)		0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů		0
C.2.4.	Úhrady ztráty společnosti (+)		0
C.2.5.	Převod platby na vnitř fondů (-)		0
C.2.6.	Výplacení dividendy nebo podílů na zisku včetně zapl. sdělovací daně (-)	-6 713	-8 814
C.**	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-6 713	-8 814
F.	Čistá zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-2 419	-2 627
R.	Šter peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	1 182	2 603

Sešitováno dnem: 2. 6. 2008

Pracovní listy (části jednotky):

Předmět podnikání (části jednotky): marketing, logistik, řízení

Podpisový záznam:

JK Credit, spol. s r. o.  
IČO: 25170188, DIČ: CZ25170188  
Sídlo: Praha 1, 115 01  
Příjímání: 273 776 879  
Telefon: 273 776 879





## 6. ROZVAHA K 31.12.2008

**ROZVAHA**  
v plném rozsahu  
ke dni 31.12.2008  
(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky  
Akro Real s.r.o.  
Pod přeznamen 1633/3  
Praha 4  
14000

IČ
25105001

Označení B	AKTIVA B	Číslo řádku C	Složky účetní jednotky				Suma úč. jednotky
			Brutto 1	Komplex 2	Netto 3	Netto 4	
	<b>AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>	<b>001</b>	<b>184 664</b>	<b>-5 018</b>	<b>179 646</b>	<b>168 263</b>	
A.	Přísady za usazený základní kapitál	002				0	
B.	<b>Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)</b>	<b>003</b>	<b>164 552</b>	<b>-5 018</b>	<b>159 534</b>	<b>159 803</b>	
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I. 8.)</b>	<b>004</b>	<b>489</b>	<b>-139</b>	<b>350</b>	<b>0</b>	
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005	59	-59	0	0	
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				0	
3.	Software	007	394	-44	350	0	
4.	Oceňovací práva	008				0	
5.	Goodwill	009				0	
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	36	-36	0	0	
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				0	
8.	Početnictví zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				0	
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (součet B. II. 1. až B. II. 9.)</b>	<b>013</b>	<b>9 766</b>	<b>-4 879</b>	<b>4 887</b>	<b>13 114</b>	
B. II. 1.	Pozemky	014	39		39	8 089	
2.	Stavby	015	1 246	-101	1 145	1 179	
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	6 461	-4 778	3 703	3 846	
4.	Přístavkové části trvalých poměrů	017				0	
5.	Odpisná přírůstek a jejich skupiny	018				0	
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				0	
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020				0	
8.	Početnictví zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				0	
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				0	
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek (součet B. III. 1. až B. III. 7.)</b>	<b>023</b>	<b>154 297</b>		<b>154 297</b>	<b>146 689</b>	
B. III. 1.	Papíry v ovládaných a řízených osobách	024	32 772		32 772	32 972	
2.	Papíry v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				0	
3.	Číselní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				0	
4.	Půjčky s úvěry - ovládaní a řízení ex ante, podstatný vliv	027	107 793		107 793	101 985	
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	13 732		13 732	13 732	
6.	Požávaný dlouhodobý finanční majetek	029				0	
7.	Početnictví zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				0	

201005001

Označení a	Název b	Číslo řádku c	SÚO - účetní období			Výsledek úč. období d
			Brutto 1	Kontak 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	001	19 667		19 667	7 791
C.I.	Zásoby (součet C.I.1. až C.I.6.)	002	152		152	152
C.I.1.	Material	003				0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	004	152		152	152
3.	Výrobky	005				0
4.	Mezi a ostatní zvířata a jejich skupiny	006				0
5.	Zboží	007				0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	008				0
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (součet C.II.1. až C.II.8.)	009				0
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	010				0
2.	Pohledávky - ovládací a řídicí osoba	011				0
3.	Pohledávky - podléhající vliv	012				0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	013				0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	014				0
6.	Dotace účty aktivi	015				0
7.	Jiné pohledávky	016				0
8.	Odpovědnost daňové pohledávky	017				0
C.III.	Krátkodobé pohledávky (součet C.III.1. až C.III.9.)	018	5 549		5 549	6 457
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	019	4 404		4 404	5 748
2.	Pohledávky - ovládací a řídicí osoba	020				0
3.	Pohledávky - podléhající vliv	021				0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	022	17		17	17
5.	Společné zabezpečení a zdravotní pojištění	023				0
6.	StM - daňové pohledávky	024	678		678	0
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	025				0
8.	Dotace účty aktivi	026				0
9.	Jiné pohledávky	027	450		450	692
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (součet C.IV.1. až C.IV.4.)	028	13 966		13 966	1 182
C.IV.1.	Peníze	029	224		224	7
2.	Účty v bankách	030	13 742		13 742	1 175
3.	Krátkodobé nemov. papíry a podíly	031				0
4.	Přiznaný krátkodobý finanční majetek	032				0
D.1.	Časové rozlišení (D.1.1. + D.1.2.)	033	445		445	669
D.1.1.	Náklady příštích období	034	445		445	669
2.	Kumulované náklady příštích období	035				0
3.	Příjmy příštích období	036				0

Číslo účtu: 009001

Číslo účtu	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
a	b	c	d	e
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C.)	067	179 646	168 263
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V.)	068	52 167	61 169
A. I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	069	5 000	5 000
A. I.1.	Základní kapitál	070	5 000	5 000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		0
3.	Změny základního kapitálu	072		0
A. II.	Kapitálové fondy (součet A. II.1. až A. II.4.)	073	-6 250	0
A. II.1.	Emisní šňo	074		0
2.	Ostatní kapitálové fondy	075		0
3.	Gospořovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	-6 250	0
4.	Gospořovací rozdíly z přecenění pH přeměnách	077		0
A. III.	Rezervní fond, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	078	500	500
A. III.1.	Zákonný rezervní fond / nedělitelný fond	079	500	500
2.	Statutární a ostatní fondy	080		0
A. IV.	Výsledok hospodárení minulých let (A.IV.1. + A.IV.2.)	081	45 668	22 609
A. IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	45 668	22 609
2.	Nehrazená ztráta minulých let	083		0
A. V.	Výsledok hospodárení běžného účetního období / - /	084	7 249	33 060
B.	Ozč zdroje (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)	085	127 051	106 949
B. I.	Rezervy (součet B.I.1. až B.I.4.)	086		0
B. I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087		0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088		0
3.	Rezerva na deň z příjmů	089		0
4.	Ostatní rezervy	090		0
B. II.	Dlouhodobé závazky (součet B.II.1. až B.II.10.)	091	18 412	16 123
B. II.1.	Závazky z obchodních vztahů	092	807	1 249
2.	Závazky - ovládací a řídicí osoba	093		0
3.	Závazky - podatelství vliv	094		0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k uživatelským sdružením	095		0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096		0
6.	Vydané dluhopisy	097		0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		0
8.	Dohadné účty pasivní	099		0
9.	Jiné závazky	100	17 178	14 462
10.	Odsložený daňový závazek	101	427	412



## 7. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY K 31.12.2008

### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění v plném rozsahu ke dni 31.12.2008 (v celých tisících Kč)

IČ
25105001

Název a sídlo účetní jednotky  
AKRO Real a.s.  
Pod příslušenstvím 1633/3  
Pražba 4  
14000

Opráven a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			období 1	rozsahem 2
I.	Tržby ze prodejů zboží	01	0	27
A.	Náklady vynaložené na prodeje zboží	02		27
-	Odpisovací náklady (B. - A.)	03	0	0
B.	Výkony (B.1. až B.3.)	04	21 191	19 180
B.1.	Tržby ze prodejů vlastních výrobků a služeb	05	21 191	19 180
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06		0
3.	Aktiva	07		0
B.	Výkonová spotřeba (B.1. + B.2.)	08	12 173	10 835
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	1 414	1 424
2.	Služby	10	10 759	9 411
-	Přidaná hodnota (B. + A. + B. - B.)	11	9 018	8 345
C.	Ocební náklady (součet C.1. až C.4.)	12	9 199	10 438
C. 1.	Mzdové náklady	13	6 035	6 819
2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	141	120
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	2 326	2 362
4.	Sociální náklady	16	697	1 137
D.	Daně a poplatky	17	51	145
E.	Odpois dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	1 602	1 768
K.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (K.1. + K.2.)	19	303	290
K.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	303	290
2.	Tržby z prodeje materiálu	21		0
F.	Zůstatková cena prodávého dlouhodobého majetku a materiálu (F.1. + F.2.)	22	41	0
F. 1.	Zůstatková cena prodávého dlouhodobého majetku	23	41	0
2.	Prodávající materiál	24		0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provizní činnosti a kompenzačních nákladů příslušných období	25		0
IV.	Osobní provizní výnosy	26	241	397
K.	Osobní provizní náklady	27	127	154
V.	Převzaté provizní výnosy	28		0
V.	Převzaté provizní náklady	29		0
-	Provizní výsledek hospodaření (rozdíl mezi položkami V. až V.)	30	-1 458	-3 479



IC: 25105001

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutecnost v účetním období	
			zářím 1	prolím 2
VI.	Tříby z prodeje cenných papírů a podílů	31		0
J.	Prostane cenné papíry a podíly	32		0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (součet VII.1. až VII.3.)	33	11 601	33 371
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	11 601	33 371
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		0
K.	Náklady z finančního majetku	38		0
IK.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		0
K.	Výnosové úroky	42	4 414	3 837
N.	Nákladové úroky	43	4 982	4 626
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	2	4 977
O.	Ostatní finanční náklady	45	2 222	57
XII.	Převod finančních výnosů	46		0
P.	Převod finančních nákladů	47		0
*	Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	48	8 813	37 502
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (Q.1. + Q.2.)	49	106	963
Q. 1.	- splatná	50	91	1 052
2.	- odložená	51	15	-89
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ziskový výsledek hospodaření - finanční výsledek hospodaření - Q.)	52	7 249	33 060
XIII.	Mimořádné výnosy	53		0
RL	Mimořádné náklady	54		0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (S.1. + S.2.)	55		0
S. 1.	- splatná	56		0
2.	- odložená	57		0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (XIII. - RL - S.)	58		0
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T.)	60	7 249	33 060
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření + mimořádné výnosy - RL)	61	7 355	34 023

Sešlano dne: 9. 6. 2009

Právní forma účetní jednotky: s. r. o.

Předmět podnikání účetní jednotky: Reklamní činnost

Podpisový záznam:

JK Credit, spol. s r. o.

IC: 25124122 DIČ: CZ25124122

Žitovská 14, 150 00 Praha 1

141 03 5544 - telefon

272 770115 - fax

jkcredit@jondra.cz

AKRO REAL, s. r. o.

Právní forma: s. r. o. P. Farina 17945, 120 00 Praha 2

Radu Pod Proskovem 3, 140 00 Praha 4

IC: 25105001, DIČ: CZ25105001

AKRO REAL, s. r. o.

## 8. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH K 31.12.2008

### PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2008 do 31.12.2008  
(v celých tisících Kč)

strana 1/2

IČ: 25105001  
Název a sídlo účetní jednotky  
Akro Real a.s.  
Pod pramenem 1633/3  
Pražba 4  
14080

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	1 182	2 601
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝROČNÍ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)</b>			
Z.	Úděl zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	7 355	34 023
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	-15 958	-31 015
A.1.1.	Doplěk stálých aktiv (+) a výj. zisk, ceny a obě umor. opr. pol. k majetku	1 602	1 768
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-6 250	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, výušt. do výnosů -, do nákladů +	-262	-290
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	-11 601	-33 371
A.1.5.	Vyčíslované nákladové úroky (+), a výj. kap., vyčíslované výnosové úroky (-)	568	789
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-15	89
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pr.kap.	-8 603	3 008
A.2.	Změna stavu nepeněžních vlastek pracovního kapitálu	21 354	-36 475
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	1 134	-620
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) au čas. rozli.	22 020	-9 158
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)		0
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	-1 800	-26 692
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimoř. položkami	12 751	-33 467
A.3.	Výplacené úroky a výnosy kapitálových úroků (-)	-2 296	-2 308
A.4.	Příjem úroků (+)	0	3 439
A.5.	Zaplacené daň za běžnou činnost a za doměrky za minulá období (-)		0
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimoř. úo. př. včetně daně z příjmů z mimoř. čin.		0
A.7.	Příjem dividend a podílů na zisku (+)	11 601	33 371
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	22 058	1 035

Akro Real a.s.  
Kancelář a sídlo účetní jednotky  
Pod pramenem 1633/3  
Pražba 4  
14080

IC: 25105001

strana 2/2

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	6 230	-9 559
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	303	290
B.3.	Půjčky a úvěry splatečným osobám	-5 807	13 528
B.**	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	726	4 259
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.		0
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	-10 000	-6 713
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)		0
C.2.2.	Výplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)		0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů		0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		0
C.2.5.	Příma platby na vrub fondů (-)		0
C.2.6.	Výplacení dividendy nebo podílů na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	-10 000	-6 713
C.**	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-10 000	-6 713
F.	Čistá zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	12 784	-1 419
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	13 966	1 182

Seřazeno dle: 3 - 6, 2009

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky: marketingová činnost

Podpisový záznam:

  
**JK Credit, spol. s r. o.**  
 IČO: 25124129, DIČ: CZ25124129  
 Jihovýštická III. 873/31  
 141 00 PRAHA 4 - Spořilov  
 ☎ 272 770 074 ✉ jkcredit@seznam.cz

  
**AKRO REAL, a. s.**  
 Provozní sídlo: I. P. Pavlova 219/5, 128 00 Praha 2  
 Sídlo: Fiedl Prokopská 3, 140 00 Praha 4  
 IČO: 25105001, DIČ: CZ25105001



## 6. ROZVAHA K 31.12.2009

**ROZVAHA**  
v plném rozsahu  
ke dni 31.12.2009  
(v celých tisících Kč)

IČ  
25105001

Finanční úřad pro Prahu 4 přiděleno  
č.j.:  
Město Praha 4  
osobně - 8.12.2010  
Příloha k účetní jednotce  
Pražská 4  
14000  
znamenem 163373  
(2)

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.I.)	001	178 842	-6 707	172 135	179 646
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				0
B.	Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)	003	165 713	-6 707	159 006	159 534
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I.8.)	004	489	-271	218	350
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005	59	-59	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				0
3.	Software	007	394	-176	218	350
4.	Ocenitelná práva	008				0
5.	Goodwill	009				0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	36	-36	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				0
B. I. 1.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.9.)	013	9 869	-6 436	3 433	4 887
B. II. 1.	Pozemky	014	39		39	39
2.	Stavby	015	1 247	-135	1 112	1 145
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	8 583	-6 301	2 282	3 703
4.	Pěstičské celky trvalých porostů	017				0
5.	Dospělé zvířata a jejich skupiny	018				0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020				0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.)	023	155 355		155 355	154 297
B. III. 1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024	32 772		32 772	32 772
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				0
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027	108 852		108 852	107 793
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	13 731		13 731	13 732
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				0

AVAM PLUS s.r.o.  
auditorská společnost  
Komora auditorů ČR

AVAM PLUS KRS  
auditorská společnost  
Kontrolovaná a ověřená  
ověřením č. 371  
Sádkovská 61, 110 00 PRAHA 1

1Č: 25105001

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	031	12 901		12 901	19 667
C.I.	Zásoby (součet C.I.1. až C.I.6.)	032	152		152	0
C.I.1.	Materiál	033			152	152
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	152			0
3.	Výrobky	035				0
4.	Mezda a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				0
5.	Zboží	037				0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				0
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (součet C.II.1. až C.II.8.)	039				0
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				0
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	041				0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	043				0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				0
6.	Dohadné účty aktivní	045				0
7.	Jiné pohledávky	046				0
8.	Odloužená daňová pohledávka	047				0
C.III.	Krátkodobé pohledávky (součet C.III.1. až C.III.9.)	048	9 417		9 417	5 549
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	2 751		2 751	4 404
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050				0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	052	17		17	17
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				0
6.	Stát - daňové pohledávky	054	564		564	678
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055				0
8.	Dohadné účty aktivní	056				0
9.	Jiné pohledávky	057	6 085		6 085	450
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (součet C.IV.1 až C.IV.4.)	058	3 332		3 332	13 966
C.IV.1.	Peníze	059	178		178	224
2.	Účty v bankách	060	3 154		3 154	13 742
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				0
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				0
D.I.	Časové rozlišení (D.I.1. + D.I.3.)	063	228		228	445
D.I.1.	Náklady příštích období	064	228		228	445
2.	Komplexní náklady příštích období	065				0
3.	Příjmy příštích období	066				0

IC: 25105001

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
a	b	c	s	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C.I.)	067	172 135	179 646
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V.)	068	68 011	52 167
A. I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	069	5 000	5 000
A. I. 1.	Základní kapitál	070	5 000	5 000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		0
3.	Změny základního kapitálu	072		0
A. II.	Kapitálové fondy (součet A. I.1 až A. I.5)	073	-6 250	-6 250
A. II. 1.	Emisní ážio	074		0
2.	Ostatní kapitálové fondy	075		0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	-6 250	-6 250
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077		0
5.	Rozdíly z přeměn společností	078		
A. III.	Rezervní fond, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	079	500	500
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	080	500	500
2.	Statutární a ostatní fondy	081		0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (A.IV.1. + A.IV.2.)	082	52 918	45 668
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	083	52 918	45 668
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	084		0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-	085	15 843	7 249
B	Cizí zdroje (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)	086	104 045	127 051
B. I.	Rezervy (součet B.I.1. až B.I.4.)	087		0
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	088		0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	089		0
3.	Rezerva na daň z příjmů	090		0
4.	Ostatní rezervy	091		0
B. II.	Dlouhodobé závazky (součet B.II.1. až B.II.10.)	092	16 547	18 412
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	093	365	807
2.	Závazky - ovládající a fiduci osoba	094		0
3.	Závazky - podstatný vliv	095		0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	096		0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	097		0
6.	Vydané dluhopisy	098		0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	099		0
8.	Dražadné účty pasivní	100		0
9.	Jiné závazky	101	16 163	17 178
10.	Odloužený daňový závazek	102	19	427

AVAM PLUS s.r.o.  
auditorská společnost  
Komora auditorů ČR  
osvědčení č. 371  
Štěpánská 61, 110 00 PRAHA 1

IČ: 25105061

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
a	b	c	5	6
B. III.	Krátkodobé závazky (součet B.III.1. až B.III.11.)	103	87 498	108 639
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	104	552	688
2.	Závazky - ovládací a řídicí osoba	105	11 188	31 284
3.	Závazky - podstatný vliv	106		0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	107	69 335	70 643
5.	Závazky k zaměstnancům	108	382	392
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	109	216	240
7.	Stát - daňové závazky a dotace	110	375	272
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	111		0
9.	Vydané dluhopisy	112		0
10.	Dohadné účty pasivní	113		0
11.	Jiné závazky	114	5 450	5 120
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (součet B.IV.1. až B.IV.3.)	115		0
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	116		0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	117		0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	118		0
C. I.	Časové rozlišení (C.I.1 + C.I.2.)	119	79	428
C. I. 1.	Výdaje příštích období	120	79	428
2.	Výnosy příštích období	121		0

Sestaveno dne: 2.6.2010

Právní forma účetní jednotky: a. s.

Předmět podnikání účetní jednotky: Reklamní činnosti

Podpisový záznam:

JK Credit, spol. s r. o.  
 IČO: 25124729, DIČ: CZ25124729  
 Jihov. výhledy III. 87 001  
 141 00 PRAHA 4 - Smíchov  
 ☎ 272 770 079 | jkcredit@seznam.cz

  
 Provozovna: I. P. Pavlova 1789/5, 130 00 Praha 2  
 Sídlo: Jihov. výhledy III. 87 001 Praha 4  
 IČO: 25105061 DIČ: CZ25105061

## 7. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY K 31.12.2009

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění**  
v plném rozsahu  
ke dni 31.12.2009  
(v celých tisících Kč)

iČ  
25105001

Finanční úřad pro Prahu 4 přiděleno  
Č. j.:  
Podpis: 8-06-2010  
osobně  
688-688-688-688  
Průběh: 1633/3  
Průběh: 1633/3  
Průběh: 1633/3  
Průběh: 1633/3

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01		0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02		0
+	Obchodní marže (I. - A.)	03		0
II.	Výkony (II.1. až II.3.)	04	15 322	21 191
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	15 322	21 191
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06		0
3.	Aktivace (B.1. + B.2.)	07		0
B.	Výkonová spotřeba	08	8 058	12 173
B.1.	Spotřeba materiálů a energie	09	764	1 414
2.	Služby (I. - A. + II. - B.)	10	7 294	10 759
+	Přiděná hodnota (součet C.1. až C.4.)	11	7 264	9 018
C.	Osobní náklady	12	11 878	9 199
C.1.	Mzdové náklady	13	9 190	6 035
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	144	141
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	2 268	2 326
4.	Sociální náklady	16	276	697
D.	Daně a poplatky	17	34	51
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (III.1. + III.2.)	18	1 689	1 602
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19		303
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		303
2.	Tržby z prodeje materiálu	21		0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodob. majetku a materiálu (F.1. + F.2.)	22		41
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		41
2.	Prodávající materiál	24		0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25		0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	308	241
H.	Ostatní provozní náklady	27	160	127
V.	Převod provozních výnosů	28		0
I.	Převod provozních nákladů	29		0
+	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek (+) až V.)	30	-6 189	-1 458

AVAM PLUS s.r.o.  
auditorská společnost  
Komora auditorů ČR  
číslo účtu: 371  
Sídlo: k.č. 61, PTO DO PRAHA 1



12: 25105001

Označení #	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		0
J.	Prodane cenné papíry a podíly	32		0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (součet VII.1. až VII.3.)	33	19 335	11 601
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	19 335	11 601
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		0
K.	Náklady z finančního majetku	38		0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		0
X.	Výnosové úroky	42	4 861	4 414
N.	Nákladové úroky	43	4 903	4 982
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	2 444	2
O.	Ostatní finanční náklady	45	114	2 222
XII.	Převod finančních výnosů	46		0
P.	Převod finančních nákladů	47		0
*	Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	48	21 623	8 813
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (Q.1. + Q.2.)	49	-409	106
Q. 1.	- splatná	50		91
2.	- odložená	51	-409	15
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření - Q.)	52	15 843	7 249
XIII.	Mimořádné výnosy	53		0
R.	Mimořádné náklady	54		0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (S.1 + S.2)	55		0
S. 1.	- splatná	56		0
2.	- odložená	57		0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (XIII. - R. - S.)	58		0
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T.)	60	15 843	7 249
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření + mimořádné výnosy - R.)	61	15 434	7 355

Sestaveno dne: 2.6.2010

Právní forma účetní jednotky: a. s.

Předmět podnikání účetní jednotky: Reklamní činnosti

Podpisový záznam:

JK Credit, spol. s r. o.  
IČO: 2514129, BIC: 0225124129  
Jinovýchodní III, 143/31  
141 00 PRAHA 4 - Spořilov  
☎ 272 770 079 ✉ jkcredit@sendme.cz

**AKRO REAL, a.s.**  
Sídlo: Jinovýchodní III, 143/31, 141 00 Praha 4  
IČO: 2514129, DIČ: CZ25105001

## 8. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH K 31.12.2009

strana 1/2

### PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2009 do 31.12.2009  
(v celých tisících Kč)

IČ: 25105001  
Název a sídlo účetní jednotky  
Akro Real a.s.  
Pod pramenem 1633/3  
Praha 4  
14000

Finanční úřad pro Prahu 4		přiděleno
Č.j.:		
Podáno osobně dne:	- 8 -06- 2010	kolky
Přílohy:		značky
( 2 )		

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	13 966	1 182
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOSTI)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	15 435	7 355
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	-17 195	-15 958
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) a výj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	1 689	1 602
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv		-6 250
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +		-262
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	-19 335	-11 601
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výj. kap., vyúčtované výnosové úroky (-)	42	568
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	409	-15
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pr.kap.	-1 760	-8 603
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-22 500	21 354
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-3 651	1 134
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	-18 849	22 020
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)		0
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.		-1 800
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimoř. položkami	-24 260	12 751
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-4 548	-2 294
A.4.	Přijaté úroky (+)		0
A.5.	Zaplacená daň za běžnou činnost a za doměrky za minulý období (-)		0
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimoř. úč. př. včetně daně z příjmů z mimoř. čin.		0
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	19 335	11 601
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-9 473	22 058

AVAM PLUS s.r.o.  
auditorská společnost  
Komora auditorů ČR  
osvědčení č. 371  
Štěpánská 61, 110 00 PRAHA 1

iČ: 25105001

strana 2/2

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-102	6 230
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		303
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-1 059	-5 807
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 161	726
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.		0
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.		-10 000
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)		0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů		0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		0
C.2.5.	Příjmy platby na vrub fondů (-)		0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)		-10 000
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-10 634	12 784
F.	Čistá změna, resp. snížení peněžních prostředků	3 332	13 966
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období		

Sestaveno dne: 3. 6. 2010  
Právní forma účetní jednotky:  
Předmět podnikání účetní jednotky: marketingová činnost  
Podpisový záznam:

JK Credit, spol. s r. o.  
IČO: 23 241 230, DIČ: CZ 23 241 230  
JK Credit, spol. s r. o.  
141 00 PRAHA 4 - Bohnov  
☎ 272 770 079 | jkcredit@seidne.cz

**AKRO REAL**, a. s.  
Provozní sídlo: I. P. Pavlova 575/5, 120 00 Praha 2  
Sídlo: Pod Přemyslem 3, 19600 Záběh  
IČO: 25105001, DIČ: CZ25105001



## 6. ROZVAHA K 31.12.2010

**ROZVAHA**  
 v plném rozsahu  
 ke dni 31.12.2010  
 (v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky

Akro Real a.s.

Pod pramenem 1433/3

Praha 4

14000

IČ
25105001

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			
			Brutto 1	Korakce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.I.)</b>	<b>001</b>	<b>188 139</b>	<b>8 113</b>	<b>180 026</b>	<b>172 135</b>
A.	Pohledávky ze upsání základní kapitál	002				0
B.	Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)	003	176 277	8 113	168 164	159 006
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I.8.)	004	489	402	87	218
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005	59	59	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				0
3.	Softwar	007	394	307	87	218
4.	Ocenitelná práva	008				0
5.	Goodwill	009				0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	36	36	0	0
7.	Nadřazený dlouhodobý nehmotný majetek	011				0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.9.)	013	9 962	7 711	2 251	3 433
B. II. 1.	Pozemky	014	39		39	39
2.	Stavby	015	1 247	169	1 078	1 112
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	8 676	7 542	1 134	2 282
4.	Přístřeškové celky trvalých porostů	017				0
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				0
7.	Nadřazený dlouhodobý hmotný majetek	020				0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				0
9.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	022				0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.)	023	165 826		165 826	155 355
B. III. 1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024	25 772		25 772	32 772
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				0
3.	Oceňovací rozdíly cenných papírů a podíly	026				0
4.	Podíly a úvěry - ovládaní a řízení osoba, podstatný vliv	027	132 023		132 023	108 852
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	8 031		8 031	13 731
6.	Prořazovaný dlouhodobý finanční majetek	029				0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				0

ZČ: 25105001

Označení a.	AKTIVA b.	Číslo řádku c.	Běžné účetní období			Měsíc uč. období d.
			Brutto 1	Korekce 2	Neto 3	
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	001	11 826		11 826	12 901
C.I.	Zásoby (součet C.I.1. až C.I.8.)	002	152		152	152
C.I.1.	Materiál	003				0
2.	Nedokončená výroba a pokroveny	004	152		152	152
3.	Výrobky	005				0
4.	Misc a ostatní zvířata a jejich skupiny	006				0
5.	Zbeží	007				0
6.	Poskytnuté zálohy na zálohy	008				0
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (součet C.II.1. až C.II.8.)	009				0
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	010				0
2.	Pohledávky - ovládací a řídicí osoba	011				0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	012				0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	013				0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	014				0
6.	Dohadné účty aktivní	015				0
7.	Jiné pohledávky	016				0
8.	Odsložená daňová pohledávka	017				0
C.III.	Krátkodobé pohledávky (součet C.III.1. až C.III.9.)	018	2 956		2 956	9 417
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	019	2 259		2 259	2 751
2.	Pohledávky - ovládací a řídicí osoba	020				0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	021				0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	022	17		17	17
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	023				0
6.	Stát - daňové pohledávky	024	38		38	564
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	025				0
8.	Dohadné účty aktivní	026				0
9.	Jiné pohledávky	027	642		642	6 085
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (součet C.IV.1. až C.IV.4.)	028	8 718		8 718	3 332
C.IV.1.	Peníze	029	14		14	178
2.	Účty v bankách	030	8 704		8 704	3 154
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	031				0
4.	Požtovaný krátkodobý finanční majetek	032				0
D.I.	Časové rozdělení (D.I.1. + D.I.3.)	033	36		36	228
D.I.1.	Náklady příštích období	034	36		36	228
2.	Kompletní náklady příštích období	035				0
3.	Příjmy příštích období	036				0

zúč. 25105001

Číslo řádku	Stav v běžném účt. období	Stav v minulém účt. období	
a	b	c	
PASIVA CELKEM (A. + B. + C.I.)	067	180 026	172 135
A. Vlastní kapitál (A.I. + A.E. + A.II. + A.IV. + A.V.)	068	83 709	68 011
A. I. Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	069	5 000	5 000
A. I.1. Základní kapitál	070	5 000	5 000
2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		0
3. Změny základního kapitálu	072		0
A. II. Kapitálové fondy (součet A. II.1 až A. II.5.)	073	-13 250	-6 250
A. II.1. Emisní záloha	074		0
3. Ostatní kapitálové fondy	075		0
3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	-13 250	-6 250
4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077		0
5. Rozdíly z přeměn společností	078		0
A. III. Rezervní fond, neúčtářský fond a ostatní fondy ze zisku (A. III.1. + A. III.2.)	079	500	500
A. III.1. Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	080	500	500
2. Statutární a ostatní fondy	081		0
A. IV. Výsledek hospodaření minulých let (A.IV.1. + A.IV.2.)	082	68 761	52 918
A. IV.1. Nerozdělený zisk minulých let	083	68 761	52 918
2. Neuhrazené ztráty minulých let	084		0
A. V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	085	22 698	15 843
B. Cizí zdroje (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)	086	96 335	104 045
B. I. Rezervy (součet B. I.1. až B. I.4.)	087		0
B. I.1. Rezervy podle zvláštních právních předpisů	088		0
2. Rezerva na důchody a podobné závazky	089		0
3. Rezerva na daň z příjmů	090		0
4. Ostatní rezervy	091		0
B. II. Dlouhodobé závazky (součet B. II.1. až B. II.10.)	092	12 513	16 547
B. II.1. Závazky z obchodních vztahů	093		365
2. Závazky - ovládaná a řídicí osoba	094		0
3. Závazky - podstatný vliv	095		0
4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	096		0
5. Dlouhodobé přijaté zálohy	097		0
6. Vydané dluhopisy	098		0
7. Dlouhodobé snímky k úhradě	099		0
8. Dohadné účty pasivní	100		0
9. Jiné závazky	101	12 525	16 163
10. Odložený daňový závazek	102	-12	19



ZČ: 25105001

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účt. období	Stav v minulém účt. období
a	b	c	e	f
B. III.	Krátkodobé závazky (součet B.III.1. až B.III.11.)	103	83 822	87 498
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	104	321	552
2.	Závazky - ovládačů a řídicí osoba	105	14 906	11 188
3.	Závazky - podstatný vliv	106		0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	107	62 336	69 335
5.	Závazky k zaměstnancům	108	354	362
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	109	249	216
7.	Stát - daňové závazky a dotace	110	206	375
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	111		0
9.	Vytvářené důchodové	112		0
10.	Dohadné účty pasivní	113		0
11.	Jiné závazky	114	5 450	5 450
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (součet B.IV.1. až B.IV.3.)	115		0
B.IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	116		0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	117		0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	118		0
C. I.	Časové rozlišení (C.I.1 + C.I.2)	119	-18	79
C. I. 1.	Výdaje příštích období	120	-18	79
2.	Výnosy příštích období	121		0

Sestaveno dne: 10. 6. 2011  
 Právní forma účetní jednotky: s. r. o.  
 Předmět podnikání účetní jednotky: Realizace činnosti  
 Podpisový záznam:

  
 J. K. Credit, spol. s r. o.  
 IČO: 25104128 / DIČ: CZ25104128  
 Jihlavská 18, 572 01  
 141 00 PRAHA 4 - Spořitelna  
 a 272 110 079 | jkcredit@seznam.cz

  
 AKRO REAL  
 Jihlavská 18, 572 01 PRAHA 4  
 IČO: 25104128 / DIČ: CZ25104128  
 a 272 110 079 | jkcredit@seznam.cz

**7. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY K 31.12.2010**
**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění**

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2010

(v celých tisících Kč)

IC
2 5 1 0 5 0 0 1

Název a sídlo účetní jednotky

Akro Real a.s.

Pod pramenem 1633/3

Praha 4

14000

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutecnost v účetním období	
			měsíc 1	měsíc 2
I.	Tržby za prodej zboží	01		0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02		0
+	Obchodní marže (I. - A.)	03		0
II.	Výkony (II.1. až II.3.)	04	18 262	15 322
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	18 262	15 322
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06		0
3.	Aktivace	07		0
B.	Výkonová spotřeba (B.1. + B.2.)	08	8 757	8 058
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	657	764
2.	Služby	10	8 100	7 294
+	Přidaná hodnota (I. - A. + II. - B.)	11	9 505	7 264
C.	Ostatní náklady (součet C.1. až C.4.)	12	8 716	11 878
C. 1.	Mzdové náklady	13	5 929	9 190
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	144	144
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	2 280	2 268
4.	Sociální náklady	16	363	276
D.	Daně a poplatky	17	52	34
E.	Odply z dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	1 406	1 689
B.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (II.1. + II.2.)	19		0
II.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		0
2.	Tržby z prodeje materiálu	21		0
F.	Zostatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (F.1. + F.2.)	22		0
F. 1.	Zostatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		0
2.	Prodaný materiál	24		0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25		0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	214	308
H.	Ostatní provozní náklady	27	80	160
V.	Převod provozních výnosů	28		0
I.	Převod provozních nákladů	29		0
+	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek (+) až V.)	30	-535	-6 189



Systémová čísla: 10.6.2011  
 Právní forma účetní jednotky: a. v. r.  
 Předmět podnikání účetní jednotky: Reklamní činnosti  
 Podnikový záznam:

JK Credit, spol. s r. o.  
IČO: 2512455, DIČ: CZ2512455  
Jiřská 11, 102 00 Praha 10  
145 00 Praha 4 - Zbraslav  
t: 272 779 379 e: jk@jkcredit.cz

**AKRO REAL**  
 1700 N. 1st St., Suite 100, Phoenix, AZ 85004  
 Tel: (602) 441-1111 Fax: (602) 441-1112  
 Email: info@akroreal.com Website: www.akroreal.com

**8. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH K 31.12.2010**
**PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**

strana 1/2

 za období od 1.1.2010 do 31.12.2010  
(v celých tisících Kč)

IČ: 25105001

Název a sídlo účetní jednotky

Akro Real a.s.

Truď pramenů 1633/3

Praha 4

14000

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	3 332	13 966
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	22 667	15 435
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	-30 605	-17 195
A.1.1.	Odplyt stálých aktiv (+) a výj. zůst. ceny a dále umol. opr. pol. k majetku	1 406	1 689
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-7 000	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, výušt. do výnosů -, do nákladů +		0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	-25 195	-19 335
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), a výj. kap., vyúčtované výnosové úroky (-)	154	42
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	30	409
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pr.kap.	-7 938	-1 760
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	10 253	-22 500
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	6 653	-3 651
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	-3 400	-18 849
A.2.3.	Změna stavu zůstob (+/-)		0
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nepojádající do PP a ekv.	7 000	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimoř. položkami	2 315	-24 260
A.3.	Vypáčené úroky a výjmkou kapitálových úroků (-)	-4 560	-4 548
A.4.	Příjaty úroky (+)		0
A.5.	Zapáčené část za běžnou činnost a za doměrky za minulý období (-)		0
A.6.	Příjmy a výjaty správné a mimoř. úř. pl. včetně daně z příjmů z minul. ún.		0
A.7.	Příjaty dividendy a podíly na zisku (+)	25 195	19 335
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	22 950	-9 473



zč: 25105001

strana 2/2

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-93	-102
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-17 471	-1 058
B.**	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-17 564	-1 161
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.		0
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.		0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z trhu zvýšení základního kapitálu (RČ) (+)		0
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)		0
C.2.3.	Časí vklady PP společníků a akcionářů		0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		0
C.2.5.	Převod pláby na vnitřní fondy (-)		0
C.2.6.	Vyplacení dividendy nebo podílů na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)		0
C.**	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		0
F.	Čistě zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	5 386	-10 634
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	8 718	3 332

Sestaveno dne: 10. 6. 2011

První forma účetní jednotky:

Pharmak podnikání účetní jednotky: marketingová činnost

Podpisový záznam:

JK Česká republika, s.r.o.  
IČO: 25105001  
Jednatel: J. K. K.  
147 00 Praha 4  
☎ 272 770 019 ☎ 272 770 019

  
AKRO REAL, a.s.  
Právní forma: akciová společnost  
Sídlo: Praha 4, ul. Václavská 1470/10, Praha 4  
IČO: 25105001, zapsaná v obchodním rejstříku  
Číslo účtu: 25105001/0000000000

## Příloha č. 8:

**ROZVAHA**

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2011

(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky

Akro Real a.s.

Pod pramenem 1633/3

Praha 4

14000

IČ

2 5 1 0 5 0 0 1

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.I.)	001	145 795	3 379	142 416	180 026
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				0
B.	Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)	003	130 182	3 379	126 803	168 164
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.8.)	004	489	489	0	87
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005	59	59	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				0
3.	Software	007	394	394	0	87
4.	Ocenitelná práva	008				0
5.	Goodwill	009				0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	36	36	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.9.)	013	4 268	2 890	1 378	2 251
B. II. 1.	Pozemky	014	39		39	39
2.	Stavby	015	1 246	203	1 043	1 078
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	2 983	2 687	296	1 134
4.	Pěstительské celky trvalých porostů	017				0
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020				0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.)	023	125 425		125 425	165 826
B.III. 1.	Podíly - ovládaná osoba	024	21 964		21 964	25 772
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				0
4.	Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027	95 430		95 430	132 023
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	8 031		8 031	8 031
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				0

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	031	15 606		15 606	11 826
C. I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.6.)	032	152		152	152
C. I. 1.	Materiál	033				0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	152		152	152
3.	Výrobky	035				0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				0
5.	Zboží	037				0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (součet C.II. 1. až C.II.8.)	039				0
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				0
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041				0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	043				0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				0
6.	Dohadné účty aktivní	045				0
7.	Jiné pohledávky	046				0
8.	Odložená daňová pohledávka	047				0
C.III.	Krátkodobé pohledávky (součet C.III.1. až C.III.9.)	048	13 627		13 627	2 956
C.III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	12 600		12 600	2 259
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050				0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	052	17		17	17
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				0
6.	Stát - daňové pohledávky	054				38
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055				0
8.	Dohadné účty aktivní	056				0
9.	Jiné pohledávky	057	1 010		1 010	642
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (součet C.IV.1 až C.IV.4)	058	1 827		1 827	8 718
C.IV.1.	Peníze	059	456		456	14
2.	Účty v bankách	060	1 371		1 371	8 704
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				0
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				0
D. I.	Časové rozlišení (D.I.1. + D.I.3.)	063	7		7	36
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	7		7	36
2.	Komplexní náklady příštích období	065				0
3.	Příjmy příštích období	066				0

IČ: 25105001

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C.I.)	067	142 416	180 026
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A. V.)	068	90 355	83 709
A. I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	069	5 000	5 000
A. I.1.	Základní kapitál	070	5 000	5 000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		0
3.	Změny základního kapitálu	072		0
A. II.	Kapitálové fondy (součet A. I I.1 až A. I I.5)	073	-16 058	-13 250
A. II.1.	Emisní ážio	074		0
2.	Ostatní kapitálové fondy	075		0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	-16 058	-13 250
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077		0
5.	Rozdíly z přeměn společnosti	078		0
A. III.	Rezervní fond, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	079	1 000	500
A. III.1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	080	1 000	500
2.	Statutární a ostatní fondy	081		0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (A.IV.1. + A.IV.2.)	082	90 959	68 761
A. IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	083	90 959	68 761
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	084		0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	085	9 454	22 698
B.	Cizí zdroje (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)	086	52 021	96 335
B. I.	Rezervy (součet B.I.1. až B.I.4.)	087		0
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	088		0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	089		0
3.	Rezerva na daň z příjmů	090		0
4.	Ostatní rezervy	091		0
B. II.	Dlouhodobé závazky (součet B.II. 1. až B.II.10.)	092	6 905	12 513
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	093		0
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	094		0
3.	Závazky - podstatný vliv	095		0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	096		0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	097		0
6.	Vydané dluhopisy	098		0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	099		0
8.	Dohadné účty pasivní	100		0
9.	Jiné závazky	101	6 861	12 525
10.	Odložený daňový závazek	102	44	-12

IČ: 25105001

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
B. III.	Krátkodobé závazky (součet B.III.1. až B.III.11.)	103	45 116	83 822
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	104	590	321
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	105	13 422	14 906
3.	Závazky - podstatný vliv	106		0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	107	28 719	62 336
5.	Závazky k zaměstnancům	108	265	354
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	109	164	249
7.	Stát - daňové závazky a dotace	110	1 956	206
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	111		0
9.	Vydané dluhopisy	112		0
10.	Dohadné účty pasivní	113		0
11.	Jiné závazky	114		5 450
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (součet B.IV.1. až B.IV.3.)	115		0
B.IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	116		0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	117		0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	118		0
C. I.	Časové rozlišení (C.I.1 + C.I.2.)	119	40	-18
C. I. 1.	Výdaje příštích období	120	40	-18
2.	Výnosy příštích období	121		0

Sestaveno dne: 1.6.2012

Právní forma účetní jednotky: a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky: Reklamní činnosti

Podpisový záznam:

JK Credit spol. s r. o.  
IČO: 25124129, DIČ: CZ25124129  
Obchodní firma: 873331  
141 00 PRAHA 4 - Spořilov  
272 770 079 jkcredit@sendme.cz

AKRO REAL, a. s.  
Provozovna: ul. I. P. Pavlova 1789/5, 120 00 Praha 2  
Sídlo: Pod Bráněním 3, 140 00 Praha 4  
IČO: 25105001, DIČ: CZ25105001



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2011

(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky

Akro Real a.s.

Pod pramenem 1633/3

Praha 4

14000

IČ
2 5 1 0 5 0 0 1

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01		0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02		0
+	Obchodní marže (I. - A.)	03		0
II.	Výkony (II.1. až II.3.)	04	20 749	18 262
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	20 749	18 262
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06		0
3.	Aktivace	07		0
B.	Výkonová spotřeba (B.1. + B.2.)	08	6 729	8 757
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	459	657
2.	Služby	10	6 270	8 100
+	Přidaná hodnota (I. - A. + II. - B.)	11	14 020	9 505
C.	Osobní náklady (součet C.1. až C.4.)	12	6 957	8 716
C. 1.	Mzdové náklady	13	4 865	5 929
2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	144	144
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	1 763	2 280
4.	Sociální náklady	16	185	363
D.	Daně a poplatky	17	68	52
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	371	1 406
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálů (III.1. + III.2.)	19	1 327	0
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	1 327	0
2.	Tržby z prodeje materiálů	21		0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodob. majetku a materiálu (F.1. + F.2.)	22	589	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	589	0
2.	Prodáváný materiál	24		0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25		0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	245	214
H.	Ostatní provozní náklady	27	46	80
V.	Převod provozních výnosů	28		0
I.	Převod provozních nákladů	29		0
*	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek (+), až V.)	30	7 561	-535



IČ: 25105001

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (součet VII.1. až VII.3.)	33	1 191	25 195
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	1 148	25 195
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	43	0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		0
K.	Náklady z finančního majetku	38		0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		0
X.	Výnosové úroky	42	4 667	4 522
N.	Nákladové úroky	43	3 684	4 676
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	823	10
O.	Ostatní finanční náklady	45	1 029	1 839
XII.	Převod finančních výnosů	46		0
P.	Převod finančních nákladů	47		0
*	Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	48	1 968	23 212
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (Q.1. + Q.2.)	49	75	-31
Q. 1.	- splatná	50	19	0
2.	- odložená	51	56	-31
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření - Q.)	52	9 454	22 708
XIII.	Mimořádné výnosy	53		0
R.	Mimořádné náklady	54		10
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (S.1 + S.2.)	55		0
S. 1.	- splatná	56		0
2.	- odložená	57		0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (XIII. - R. - S.)	58		-10
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T)	60	9 454	22 698
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření + mimořádné výnosy - R.)	61	9 529	22 667

Sestaveno dne: 1.6.2012

Právní forma účetní jednotky: a. s.

Předmět podnikání účetní jednotky: Reklamní činnosti

Podpisový záznam:

JK Credit, spol. s r. o.  
 IČO: 25124129, DIČ: CZ25124129  
 Anglická 111/873/31  
 741 00 PRAHA 4 - Spořilov  
 ☎ 272 770 079 ✉ jkcredit@sendme.cz

**AKRO  
REAL**

AKRO REAL, a. s.  
 Na Vyšehradě 1, 1. P. Pavlova 1789/3, 120 00 Praha 2  
 Štefánikovo náměstí 3, 140 00 Praha 4  
 IČO: 25105001, DIČ: CZ25105001

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

strana 1/2

za období od 1.1.2011 do 31.12.2011  
(v celých tisících Kč)

IČ: 25105001

Název a sídlo účetní jednotky

Akro Real a.s.

Pod pramenem 1633/3

Praha 4

14000

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	8 718	3 332
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	9 529	22 667
A.1.	<b>Úprava o nepeněžní operace</b>	-5 405	-30 605
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zúst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	371	1 406
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-2 808	-7 000
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	-738	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	-1 191	-25 195
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s vyj. kap., vyúčtované výnosové úroky (-)	-983	154
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-56	30
A.*	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pr.kap.</b>	4 124	-7 938
A.2.	<b>Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu</b>	-45 566	10 253
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-10 642	6 653
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	-38 732	-3 400
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)		0
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespadaající do PP a ekv.	3 808	7 000
A.**	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimoř. položkami</b>	-41 442	2 315
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-4 560	-4 560
A.4.	Přijaté úroky (+)		0
A.5.	Zaplacená daň za běžnou činnost a za doměrky za minulé období (-)		0
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimoř. úč. př. včetně daně z příjmů z mimoř. čin.		0
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	1 191	25 195
A.***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	-44 811	22 950

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv		- 93
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	1 327	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	36 593	-17 471
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	37 920	-17 564
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.		0
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.		0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)		0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů		0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)		0
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		0
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-6 891	5 386
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	1 827	8 718


Sestaveno dne: 1.6.2012

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky: marketingová činnost

Podpisový záznam:

JK Credit, spol. s r. o.  
 IČO: 25124128, DIČ: CZ25124128  
 Východní III. 173/31  
 110 00 PRAHA 4 - Spořilov  
 ☎ 272 770 079 ✉ jkcredit@sendme.cz

  
**AKRO REAL, a. s.**  
 Provozovatel: nám. I. P. Pavlova 1789/5, 120 00 Praha 2  
 Sídlo: Pod Pramenem 3, 140 00 Praha 4  
 IČO: 25105001, DIČ: CZ25105001